NORDVIK

Brisklia 2

4 soverom | 257 kvm | Enebolig



Velkommen til

Brisklia 2

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
42	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
96	Egenerklæringsskjema
103	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.02.2026









Nøkkelinformasjon

Enebolig med dobbelgarasje og utleiedel. Markanært og skjermet beliggenhet i attraktivt område. Pent opparbeidet tomt.

Prisantydning	**5 350 000,-**
Omkostninger	**135 130,-**
Totalpris	**5 485 130,-**
BRA-i	**257 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1999**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling presenterer Brisklia 2 - En velholdt og påkostet familiebolig med fantastisk og solrik beliggenhet. Her har man kort gangavstand til alt av fasiliteter, aktiviteter, skole og barnehage.

Høydepunkter

- 4 soverom 2 bad og sep. toalett
- Separat vaskerom
- Garasje med el-bil lader
- Sentrumsnært, men rolig
- Attraktivt nabolag
- Fine uteplasser og stor hage
- Hellelagt gårdsplass
- 3 vedovner
- God lagringsplass i kjeller
- Robotklipper medfølger
- Skiløyper og turstier i umiddelbar nærhet

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 69 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

2. Etasje
BRA-i: 129 kvm
Total BRA: 129 kvm




say I LOVE YOU
tell the truth
































































2


2


26





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
71-0012/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Brisklia 2, 2827 HUNNDALEN
Gnr 73, bnr 199 (ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

Selgere
Sara Brenden
Morten Stenersen

Kjøpesum og omkostninger
5 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
133 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
135 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
154 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 485 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 504 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1999

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 257 kvm
BRA-e: 58 kvm
Totalt BRA: 315 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:

Enebolig med sokkelleilighet
1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Bad, bod, soverom, kjøkken, stue og entré
BRA-i: 59 kvm. Bod, teknisk rom, soverom, hall m/trapp, toalettrom, kontor og vindfang
BRA-e: 10 kvm. Bod
Total BRA: 138 kvm.
TBA: 33 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 129 kvm. Gang, kjøkken/spisestue, soverom, soverom 2, bad, vaskerom og stue m/trapp
Total BRA: 129 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 44 kvm. Garasje og 3 boder
Total BRA: 44 kvm.

Lekestue
1. etasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Standard
Boligen er fra 1999, modernisert noe innvendig etter byggeår. Normal standard og planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm, via varmepumpe luft/luft. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av balansert ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer.

I hovedsak skjult ledningsnett.

Kjøkkeninnredning:
Hoveddel:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert koketopp, stekeovn, fryseskap og kjølehjørne. Plass til frittstående oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator/hette er montert over koketopp.

Sokkelleilighet:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Baderom/Sanitær:
Hoveddel:
Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater og sluk av plast. Servant med underskap/sideskap og speil med tilhørende belysning. Dusjnisje, gulvmontert wc, badekar med dusj og mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Toalettrom:
Toalettrom med fliser på gulv, panel på vegger og panel i himling. Servant med underskap, gulvmontert toalett, speil og varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom:
Fliser på gulv og deler av vegger. Malt strie på vegger, himlingsplater og utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin, varme i gulv og mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Sokkelleilighet:
Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater og sluk av plast. Servant med underskap og speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører og gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin, varme i gulv. Mekanisk avtrekk og tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.

Balkong/terrasse:
Terrasse på ca. 6 m² mot nord med adkomst fra vaskerom. Veranda på 27 m² med takoverbygg mot vest med adkomst fra stue og takoverbygd område med belegningsstein på bakkeplan, mot øst ved entré.

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av panel.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av malte glatte flater, tapet og panel.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av parkett, fliser, laminat og belegg.

Tekniske installasjoner:
Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør.

Besiktiget i samleskap for vannledninger.

Innvendig hovedstoppekran er plassert på teknisk rom i underetasje.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

Ventilasjonsaggregat er plassert på kaldt loft.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeår er plassert i bod i leilighet.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeår er plassert på vaskerom 1. etg.

Parkering
Parkering i dobbelgarasje og på gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Det er byttet til rent brennende peis på stue i 2 etg. Dette ble utført i forbindelse med en opp pussing av stuen i omlag 2010.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det er oppgradert med nye stikk kontakter på soverom i kjeller og i plan 1. Vannvarmer i hovedplan har fått ny fast tilkopling. Det er gjort i henhold til forskrifter av huseier som har fagbrev Gr L og har vært installatør for egen bolig.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Sist kontroll var den 13.11.24 Elvia utførte denne kontrollen. Det var ingen anmerkninger her.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er montert en EL bil lader i garasje. Denne er montert på eksisterende kurs for garasje.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Denne ble målt av huseier med et kit som ble levert av en leverandør i Østfold. Dette ble utført rundt 2008

På dette tidspunktet så var det ikke over de foreskrevne grenseverdier.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja. Beskriv: Det er en liten sprekk i utvendig mur i plan U ved ovn. Det har har vært inspeksjon på denne av feiervesen og det har ikke vært noe avvik.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja.

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja.

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja. Beskriv: Godkjent av Gjøvik Kommune i 1999.

Bygningssakkyndig
Ole Anders Brænden

Byggemåte
ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med betongtakstein.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking var dekket med snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra opplyst alder. Ytterligere undersøkelser anbefales når det er snøfritt. Når taket er snøfritt bør det gjennomføres en nærmere kontroll av taktekkingen, inkludert vurdering av slitasje, mekaniske skader, åpne skjøter, tilstand på beslag, gjennomføringer, innfestinger og eventuelle tegn til lekkasjer eller fuktpåvirkning. Snødekket gjør dette vanskelig å vurdere på befaringstidspunktet.

Nedløp og beslag: Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning.

Takkonstruksjon/Loft: Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Undertak med plater. Kaldt loft. Luftespalte ved raft.

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv.

Vinduer: Trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Alder på isolerglass er i fra byggeår.

Dører: Ytterdører i treverk med 2-lags isolerglass. Balkongdører i treverk med 2-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse på ca. 6 m² mot nord med adkomst fra vaskerom. Fundamentert med tresøyler på betongfundament. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 95 cm.

Veranda på 27 m² med takoverbygg mot vest med adkomst fra stue. Fundamentert over grunnmur/rom under terreng. Konstruksjoner/dekke av betong. Rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 95 cm. Tettesjikt tekket med (folie) opplyst av eier (ikke synlig på befaring).

Takoverbygde område med belegningsstein på bakkeplan, mot øst ved entré.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje gang-stue.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i underetasje.

Skjevheter er målt i to tilfeldige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Mer skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

Pipe og ildsted: Pipe i lettklinkerblokker med dobbelt løp. Ildsted er montert i begge etasjer. Vedovner.

· Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Siste dato for feiing 27.04.2022.
Siste dato for tilsyn på fyringsanlegget: 15.01.2021, men det er ikke gjennomført tilstrekkelig tilsyn grunnet smittefare.

Rom Under Terreng: Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Støpt gulv på grunn.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn. Byggegrunn er nedgravd, grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Fuktsikring og drenering: Det er ikke mulig å kontrollere løsning, materiale eller funksjonsteste drenering/fuktsikring uten fysiske inngrep på befaringsdagen. Risiko for svekket drenering øker med alder.

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.
Fuktsikringens utførelse er ikke kjent under terreng.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Grunnmur og fundamenter: Murt grunnmur, utført med murte blokker. Grunnmur er pusset utvendig.
Grunnmur er hovedsaklig innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.

Forstøtningsmurer: Støttemur i stablet betongblokker mot øst i skråningsfot mot grøftekant.

Murt støttemur fra garasjevegg og ut mot innkjøring.

Terrengforhold: Skrånende tomt. Plen på boligens sør/øst- og vestre side. Asfaltert gårdsplass/innkjøring.

Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Utvendige vann- og avløpsledninger: Synlig utvendig avløpsrør i: Plast. Synlige utvendig vannrør i: Plast.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder. Utvendige rør er som fra byggeåret.

GARASJE

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i murte blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon. Taktekking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre. Dobbel leddport av metall med garasjeportåpner. Innlagt strøm.

Garasje er innredet innvendig.

TG2
Nedløp og beslag
· Vindskier bærer preg av elde og slitasje.

· Deler av takrenner og beslag er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede brukstid.
Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

· Beslag er defekt/sprøtt i overgang tekking/kledning på takoverbygg ved innganger.
Konsekvens/tiltak: · Vindskier har behov for vedlikeholdsarbeider. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

· Ut ifra alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre takrenner og beslag. For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må takrenner og beslag skiftes.

· Ved ingen/feilplassert beslag er det fare for at vann kan renne inn i overgangen mellom tak og vegg, noe som kan føre til lekkasjer og vannskader på både taket og veggene. Det anbefales å montere eller korrigere beslag i overgang mellom tak og vegg slik at vann ledes bort fra konstruksjonen på en forskriftsmessig måte.

Veggkonstruksjon
· Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.
· Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje.
· Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
· Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.
Konsekvens/tiltak: · Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.

· Vedlikeholdsarbeider må påregnes.
Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

· Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft
Det er registrert istapper fra taket vinterstid. · Det er registrert fuktmerker på undertak.

· Det er påvist lekkasje ved gjennomføringer i takflaten.
Konsekvens/tiltak: · Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Fuktmerker kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til misfarging/fuktmerker.

Eier opplyser om at det på et tidspunkt ble montert ny pipehatt, og at fuktmerker rundt pipe kan ha oppstått før den tid.

· Det er registrert istapper av større grad i gradrenne. Eier opplyser at dette er unaturlig og skyldes sannsynligvis solvarme.
Konsekvensen av manglende lufting, kan være kondens og ising som igjen kan forårsake fuktskader i konstruksjonen.
Med bakgrunn av istapper i nedkant gradrenne og misfarging av undertak på loft i område gradrenne, anbefales forbedring av lufting/ventilering. Det anbefales også å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og snøsmelting.

Vinduer
· Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående.
· Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.
· Enkelte vinduer har kondensmerker.
· Det er observert råte nederst i vinduskarm.
Konsekvens/tiltak: · Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

· Vedlikehold/ utskiftinger må påregnes for vinduer med råteskadet treverk. Der det er observert råte opprettholder ikke lengre vindu sin tiltenkte funksjon.

Dører
· Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

· Det er observert skader på dørblad/ dørkarm.
Konsekvens/tiltak: · Ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dør skiftes.

· Skader på dørblad og/eller dørkarm kan medføre redusert funksjon og svekket tetthet. Dette kan gi økt varmetap, trekk, fuktskader rundt karm og redusert sikkerhet dersom låsemekanismen påvirkes. Det anbefales reparasjon eller utskifting av skadede deler av dørblad og karm for å sikre normal funksjon, tilfredsstillende tetthet og opprettholdt sikkerhet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
· Overflater er dekket med snø på befaringsdagen og er derfor ikke vurdert.

· Konstruksjoner/overflater er værslitte.

· Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på tettesjikt/membran og overflater. Tettesjikt/membran er ikke mulig å besiktige på befaringsdagen.

· Konstruksjoner over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Alder på tettesjikt og hvordan oppbygningen av konstruksjonene er utført er avgjørende for å unngå skader i underliggende konstruksjoner.
Konsekvens/tiltak: · Det må foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Når snøen er borte bør det gjøres en kontroll av overflater, fallforhold, beslag, rekkverk og avrenning for å avdekke eventuelle skader eller behov for vedlikehold.

· Vedlikeholdsarbeider må påregnes.
Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

· Når tettesjiktet ikke kan besiktiges, foreligger det usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon. Dette innebærer økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen har svekket funksjon. Det anbefales å være oppmerksom på at tettesjikt/membran kan ha begrenset restlevetid. Ved renovering eller oppgradering bør tettesjikt og overflater skiftes ut for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

· Konstruksjoner over boligrom med eventuell ufagmessig oppbygning eller aldrende tettesjikt kan medføre fuktinntrengning, kondens og råteskader i underliggende konstruksjoner. Slike skader kan gi redusert levetid, svekket funksjon og betydelige kostnader ved utbedring. Regelmessig vedlikehold og kontroll vil redusere risikoen for skader. Det anbefales å få utført en nærmere vurdering av konstruksjonen av fagkyndig.

Overflater
· Knirk i gulv registrert i gang og ett soverom 1. etasje.

· Overflate på gulv har skader/avvik.

· Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
Konsekvens/tiltak: · Knirk kan indikere underliggende problemer. Knirk i gulvet kan tyde på feil montering av overflater/underlag/skjevheter i underliggende konstruksjon.

· Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Etasjeskille/gulv mot grunn
· Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm.
Konsekvens/tiltak: · For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted
· Sprekker/ riss i pipe registrert.
Konsekvens/tiltak: · Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader. Dersom det er sprekker i vanger gir det risiko for varmeoverføring til brennbart materiale, røyk/sotlekkasje, og økt risiko for sotbrann. Utbedring av riss/sprekker må påregnes.

Rom Under Terreng
· Det bemerkes at de utforede yttervegger og oppforede gulv under utvendig terrengnivå er en risikokonstruksjon fordi det er fare skjulte feil og skader. Det kan være fukt/råteskader som ikke er synlig for bygningssakkyndig og det må foretas inngrep i konstruksjon for å avdekke avvik.
Konsekvens/tiltak: · De innvendig utforede veggerne innebærer økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, ettersom konstruksjonene ligger mot fuktutsatte flater og ikke kan inspiseres uten inngrep. Eventuell fukt kan hope seg opp bak kledninger og i isolasjon uten synlige tegn i rommet, noe som gjør skadeutvikling vanskelig å oppdage før den er omfattende. Dette gir en usikkerhet knyttet til faktisk tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Det anbefales jevnlig observasjon av overflater for tegn til fukt, lukt eller misfarging, samt å sikre god ventilasjon og tilfredsstillende dreneringsforhold rundt bygningen. Dersom konstruksjonen skal bygges om, etterisoleres eller tas i bruk som oppholdsrom, bør det gjennomføres en nærmere faglig vurdering og eventuelt åpning av konstruksjonen for å avdekke skjulte forhold. Videre tiltak vurderes ved indikasjoner på fukt eller skade.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
· Det er vindu i våtsonen.
Konsekvens/tiltak: · Vindu er eksponert for fuktpåkjenning. Plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning. Bygningsdelen bør beskyttes mot direkte fuktpåkjenning. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.

· Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring.
Riss/sprekker i fug kan være en indikasjon på avvik i bakenforliggende konstruksjon. Det vil være viktig å vurdere eventuell skade på underliggende membran ved å utbedre/ ikke utbedre avviket.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
· Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

· Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.

· Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

· Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep.
Konsekvens/tiltak: · Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

· Eldre membran innebærer økt sannsynlighet for aldringsrelaterte svekkelser i tetthet og funksjon. Risikoen for fuktinntrengning, lekkasjer og påfølgende skader øker gradvis etter hvert som membranen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Eldre membraner kan også være mer sårbare for mekanisk påvirkning og punktvise svakheter.

Det anbefales å følge med på eventuelle fuktmerker, misfarging, lukt eller andre tegn på redusert tetthet. Regelmessig kontroll av tilstøtende konstruksjoner og overflater bør gjennomføres. Eier bør påregne utskifting eller rehabilitering av membranløsningen innen en normal tidshorisont, og vurdere tidligere tiltak dersom det oppstår indikasjoner på svekket funksjon.

· Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til sluk, men ut fra alder kan skader og funksjonssvikt oppstå. Kontroller og rengjør sluket regelmessig for å unngå at sluket mister funksjonalitet. Vær oppmerksom på at utett membran og tett sluk kan føre til vannskader.

1. Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling
· Ikke fuktsikker overflate i våtsonen.på vegg
Våtsone er 1 meter utenfor dusjvegger og 0,5 meter fra håndvask.

Konsekvens/tiltak: · Materialet i våtsonen er beskyttet mot direkte vannsøl.
· Ikke egnet overflate i våtsone (trevirke) kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til veggene.

1. Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv
· Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
· Det er registrert hullyd/fast bom bak fliser ved ytterdør.
Konsekvens/tiltak: · Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.

· Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring av hullyd/fast bom.

1. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. · Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

· Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.

· Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. · Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

· Eldre membran innebærer økt sannsynlighet for aldringsrelaterte svekkelser i tetthet og funksjon.
Risikoen for fuktinntrengning, lekkasjer og påfølgende skader øker gradvis etter hvert som membranen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Eldre membraner kan også være mer sårbare for mekanisk påvirkning og punktvise svakheter.
Det anbefales å følge med på eventuelle fuktmerker, misfarging, lukt eller andre tegn på redusert tetthet. Regelmessig kontroll av tilstøtende konstruksjoner og overflater bør gjennomføres. Eier bør påregne utskifting eller rehabilitering av membranløsningen innen en normal tidshorisont, og vurdere tidligere tiltak dersom det oppstår indikasjoner på svekket funksjon.

· Det anbefales å gjøre tiltak slik at mansjett/tettesjikt får en utførelse som hindrer fuktgjennomtrenging, samt en løsning som tillater åpning av slukrist for rengjøring/inspeksjon.

Underetasje leilighet - Bad - Overflater vegger og himling
· Det er registrert skade/slitasje på overflate. Silikonfuger langs gulv er løse og misfarget. Øvrige fuger i dusjsonen er misfarget.
Konsekvens/tiltak: · Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting av overflate.

Underetasje leilighet - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
· Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

· Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.

· Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

· Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep.
Konsekvens/tiltak: · Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom. · Eldre membran innebærer økt sannsynlighet for aldringsrelaterte svekkelser i tetthet og funksjon.

Risikoen for fuktinntrengning, lekkasjer og påfølgende skader øker gradvis etter hvert som membranen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Eldre membraner kan også være mer sårbare for mekanisk påvirkning og punktvise svakheter.

Det anbefales å følge med på eventuelle fuktmerker, misfarging, lukt eller andre tegn på redusert tetthet. Regelmessig kontroll av tilstøtende konstruksjoner og overflater bør gjennomføres. Eier bør påregne utskifting eller rehabilitering av membranløsningen innen en normal tidshorisont, og vurdere tidligere tiltak dersom det oppstår indikasjoner på svekket funksjon.

· Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelse dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke fremskaffes vil utførelsen ikke kunne verifiseres.

· Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til sluk, men ut fra alder kan skader og funksjonssvikt oppstå. Kontroller og rengjør sluket regelmessig for å unngå at sluket mister funksjonalitet. Vær oppmerksom på at utett membran og tett sluk kan føre til vannskader.

1. Etasje - Kjøkken/spisestue - Overflater og innredning
· Enkelte slitasjer/skader er registrert.
· Manglende funskjonalitet på skapdør til fryseskap, skinne for åpning er defekt/demontert.
· Skapdør er vridd.
Konsekvens/tiltak: · Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1. Etasje - Kjøkken/spisestue - Avtrekk
· Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator/ vifte.
Konsekvens/tiltak: · Det er økt sannsynlighet for slitasjerelaterte feil, redusert effektivitet og mulig svekket luftutskifting. Komponenter kan være nær slutten av sin tekniske levetid, og risikoen for driftsstans eller behov for reparasjon øker gradvis.

Det anbefales å følge med på funksjon og lydnivå, samt gjennomføre regelmessig rengjøring og vedlikehold for å forlenge gjenværende levetid. Eier bør påregne utskifting av ventilatoren/viften innen rimelig tid, og vurdere fornyelse dersom kapasitet eller driftssikkerhet svekkes ytterligere.

Underetasje leilighet - Kjøkken - Avtrekk
· Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator/ vifte.
Konsekvens/tiltak: · Det er økt sannsynlighet for slitasjerelaterte feil, redusert effektivitet og mulig svekket luftutskifting. Komponenter kan være nær slutten av sin tekniske levetid, og risikoen for driftsstans eller behov for reparasjon øker gradvis.

Det anbefales å følge med på funksjon og lydnivå, samt gjennomføre regelmessig rengjøring og vedlikehold for å forlenge gjenværende levetid.

Eier bør påregne utskifting av ventilatoren/viften innen rimelig tid, og vurdere fornyelse dersom kapasitet eller driftssikkerhet svekkes ytterligere.

Vannledninger
· Kurser for rør-i-rør opplegg er ikke merket.
· Vannrør er ikke lagt vannskadesikkert.
Konsekvens/tiltak: · Manglende merking av kurser for rør-i-rør opplegg gjør det vanskelig å identifisere hvilke rør som betjener de ulike tappesteder. Det anbefales merking av kursene til røropplegg.

· Anbefaler å montere system for lekkasjekontroll der det kan oppstå vannlekkasje.

· Det bør monteres tettehylse mellom vannrør og ytterrør for rør-i-rør system. Dersom det oppstår vannlekkasje på vannrøret føres ikke lekkasjevann til fordelerskap, noe som kan føre til vannskade.

Avløpsrør
· Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.
Konsekvens/tiltak: · Når avløpsrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

Ventilasjon
· Halvparten eller mer av forventet brukstid på viftemotor/ ventilasjon er oppnådd eller nært forestående.
Konsekvens/tiltak: · Det er økt sannsynlighet for slitasjerelaterte feil, redusert effektivitet og mulig svekket luftutskifting. Komponenter kan være nær slutten av sin tekniske levetid, og risikoen for driftsstans eller behov for reparasjon øker gradvis.

Det anbefales å følge med på funksjon og lydnivå, samt gjennomføre regelmessig rengjøring og vedlikehold for å forlenge gjenværende levetid. Eier bør påregne utskifting av ventilatoren/viften innen rimelig tid, og vurdere fornyelse dersom kapasitet eller driftssikkerhet svekkes ytterligere.

Varmtvannstank
Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid.

· Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.
Konsekvens/tiltak: · Lekkasjevarsler anbefales montert. En bereder bør byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare.

Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år.
Ingen tiltak nødvendig umiddelbart, men ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger for å få tilstandsgrad 1 eller 0 må bereder skiftes.

· Det er ikke krav om utbedring, men det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare.
Sikkerhet vurderes opp mot dagens krav.

Fuktsikring og drenering
· Halvparten av forventet brukstid eller mer på drenering/fuktsikring er oppnådd.
Konsekvens/tiltak: · Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil være avgjørende for nødvendige tiltak. Sviktende drenering/fuktsikring kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Ved redrenering anbefales det å etterisolere på utsiden av muren.

Det presiseres at kapillært oppsug fra underliggende jord- og grunnmasser kan gi kapillærtransport av fukt inn i konstruksjonen, noe som kan resultere i forhøyede fuktverdier i både gulv- og veggkonstruksjoner dersom kapillærbrytende sjikt er utilstrekkelig eller mangelfullt utført. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende eller svikter.

Grunnmur og fundamenter
· Sprekker/riss ble registrert på grunnmur.

· Grunnmur og fundamenter har oppnåd en alder som øker risiko for skader.. Konstruksjonen er delvis innkledd innvendig og ligger under terreng utvendig, noe som gir svært begrensede inspeksjonsmuligheter. På grunn av alder og manglende innsyn kan skjulte forhold eller avvik ikke utelukkes.

· Malingsflass, salutslag og avskalling av murpuss på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.
Konsekvens/tiltak: · Begrenset inspeksjonsmulighet gjør at faktisk tilstand ikke kan fastslås, og det foreligger en usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader. Eldre grunnmurer kan over tid være utsatt for fuktbelastning, setninger, riss eller nedbrytning som ikke nødvendigvis gir synlige tegn på innsiden. Skjulte forhold kan utvikle seg uten at det oppdages tidlig, og kan på sikt påvirke både konstruksjonens stabilitet og fuktforhold i tilstøtende rom.

Det anbefales jevnlig observasjon av tilgjengelige flater for tegn til fukt, riss eller bevegelse. Dersom det planlegges ombygging, innredning eller andre tiltak som gir bedre tilgang til konstruksjonen, bør det gjennomføres en nærmere vurdering av grunnmurens tilstand.

Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår symptomer på fukt, lukt, misfarging eller setningsskader. Forholdet anses ellers som normalt for bygningens alder.

Utvendige vann- og avløpsledninger
· Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnåd mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.
Konsekvens/tiltak: · Det er ikke registrert synlige avvik på avløpsrør som tilsier at man må påregne umiddelbare tilltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

TG3
1. Etasje - Bad - Overflater Gulv
· Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk, og det er stedvis motfall på gulv utenfor dusjens nedslagsfelt.
· Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
Konsekvens/tiltak: · Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.

· Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i standardens krav til valg av tilstandsgrad, og med bakgrunn av motfall på gulv.
Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.

(Kostnadsestimatet er satt med hensyn av at HELE våtrommet rehabiliteres ettersom det ikke er hensiktsmessig å kun utbedre fallforhold på våtrom som enkeltstående tiltak).

Underetasje leilighet - Bad - Overflater Gulv
· Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk, det er registrert noe motfall på gulvet foran døråpning.
· Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
· Gulvet har hindring for lekkasjevann til sluk. List/profil på gulvet mot dusjen, hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til sluket.
Konsekvens/tiltak: · Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.

· Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i standardens krav til valg av tilstandsgrad, og med bakgrunn av motfall på gulv.
Ved lekkasje fra installasjon i rommet vil det være stor sannsynlighet for at lekkasjevann vil trenge inn i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å gjøre tiltak for å sikre at lekkasjevann går til sluk.

(Kostnadsestimatet er satt med hensyn av at HELE våtrommet rehabiliteres ettersom det ikke er hensiktsmessig å kun utbedre fallforhold på våtrom som enkeltstående tiltak).

TGIU
1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da selger ikke har godkjent dette. Denne tilstandsrapporten vil på bakgrunn av dette, kunne være å anse som ikke godkjent rapport på dette punktet i forhold til Forskrift til Avhendingsloven.

1. Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da selger ikke har godkjent dette. Denne tilstandsrapporten vil på bakgrunn av dette, kunne være å anse som ikke godkjent rapport på dette punktet i forhold til Forskrift til Avhendingsloven.

Underetasje leilighet - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da selger ikke har godkjent dette. Denne tilstandsrapporten vil på bakgrunn av dette, kunne være å anse som ikke godkjent rapport på dette punktet i forhold til Forskrift til Avhendingsloven.

Forstøtningsmurer
Støttemur i stablet betongblokker mot øst i skråningsfot mot grøftekant.

Murt støttemur fra garasjevegg og ut mot innkjøring.
Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Terrengforhold
Skrånende tomt. Plen på boligens sør/øst- og vestre side. Asfaltert gårdsplass/innkjøring.

Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Helse, miljø og sikkerhet
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon.

· Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon.
Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom branncceller.

Opplysninger gitt fra eier: Det er brannskille mellom boenhetene. Det er beslektet med lydbøyler, dobbel gips med fuger i tak, taket er kledd med takess plater.
Vertikal skille mot hovedhuset er utført med murblokker med Rockwool isolasjon og har blitt beskrevet til kommunen og de har godkjent dette.

· Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.
- Det er montert røykvarslere i boligen i hver etasje. (ikke funksjonstestet).
- Det er montert brannslukningsutstyr i hver etasje. (ikke funksjonstestet).

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Hyller i bod

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
C - lysegrønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming består av: Strøm og vedfyring. I hovedsak ved hjelp av luft til luft varmepumpe og ildsted. Varme i gulv på bad/våtrom, underetasje; toalettrom, soverom, kontor, vindfang
og hall underetasje. Gulvvarme på kjøkken, stue, soverom og bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 24500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 34 265,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann og avløp, renovasjon og feiegebyr.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 19 000,- pr år.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 7 260,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 738 783,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 955 133,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 8962500

TV/Internett/Bredbånd
Fibernett fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 995 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 956 m² som er skrånende, opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

Adkomst
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Radonmåling
Det ble utført radonmåling i 2008. Verdien var lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sentral, barnevennlig beliggenhet i etablert boligområde i Øverbymarka i Hunndalen innerst i vegen. Barnehage i umiddelbar nærhet. Det er ca. 2 km til Hunndalen med butikker, barne- og ungdomsskole og barnehage. Bussavganger ned til Gjøvik sentrum hele dagen.

Fine turmuligheter rett utenfor døra. Skiløyper bare 300 meter unna.

Bebyggelse
Bolig med internt bruksareal på 257 m² over 1 etasje og underetasje. Veranda mot vest med adkomst fra stue, og terrasse utenfor vaskeromsinngang mot nord. Overbygget uteområde langs inngang i underetasje, belegningsstein på grunn. Garasje med 2 biloppstillingsplasser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest:
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.06.1999.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggemeldte tegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Byggetegninger foreligger med kommunens stempel. Det er avvik fra byggegodkjente tegninger mot dagens planløsning. Endring; bod i underetasje er tatt i bruk som kontor. Innvendig bod er utvidet i del av utvendig bod.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik.
Bebyggelse og anlegg, Nåværende Boligbebyggelse
Se merknadsfelt om reguleringsplan
Reguleringsplan: Reguleringsplan for Ny del av Øverbymarka (plan-id 05020161)
Eneboligområde (Be6)

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3407/73/199:
17.11.1997 - Dokumentnr: 8718 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver GJØVIK KOMMUNE
Rettighetshaver: Telenor
Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

04.02.2026 - Dokumentnr: 133806 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

17.11.1997 - Dokumentnr: 8717 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3407 Gnr:73 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 619480 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:73 Bnr:199

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 73 bnr. 1 i Gjøvik kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere.

Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 55 000,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar kr. 1 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 875,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 900,-

Samlet skal selger betale kr. 136 975,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. februar 2026

Ansvarlig megler
Henning Huse, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45519750

Meglerforetaket
Nordvik Gjøvik
Øvre Torvgate 21
2821 GJØVIK
Juridisk navn: GLT Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927 267 500

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). GLT Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Brisklia 2

Nabolaget Askim/Øverbymarka - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Blomhaug skole (1-7 kl.) 290 elever, 24 klasser	5 min 2.5 km
Grande skole (1-7 kl.) 181 elever, 13 klasser	8 min 4.9 km
Gjøvik skole (1-7 kl.) 219 elever, 18 klasser	9 min 4.6 km
Gjøvikregionen International S... 183 elever, 10 klasser	9 min 4.4 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 352 elever, 28 klasser	4 min 2.1 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	8 min 5 km
Raufoss videregående skole 450 elever	18 min 10.7 km

Offentlig transport

Askimhagen Linje B43	4 min 0.3 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	10 min 5 km
Oslo Gardermoen	1 t 28 min

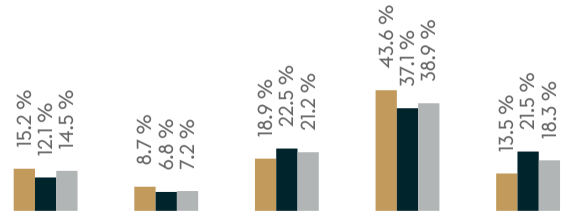
Barnehager

Marka barnehage (0-5 år) 46 barn	6 min 0.6 km
Huskestua barnehage (1-5 år) 50 barn	17 min 1.5 km
Misjonshusets barnehage (1-5 å... 36 barn	5 min 2.1 km

Dagligvare

Kiwi Hunndalen	20 min
Coop Extra Hunndalen	21 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Askim/Øverbymarka	1 045	431
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Marka flerbruksflate	8 min
Øverbymarka nærmiljøanlegg	10 min
MOVA Gjøvik sentrum	9 min
Basic Gym	9 min

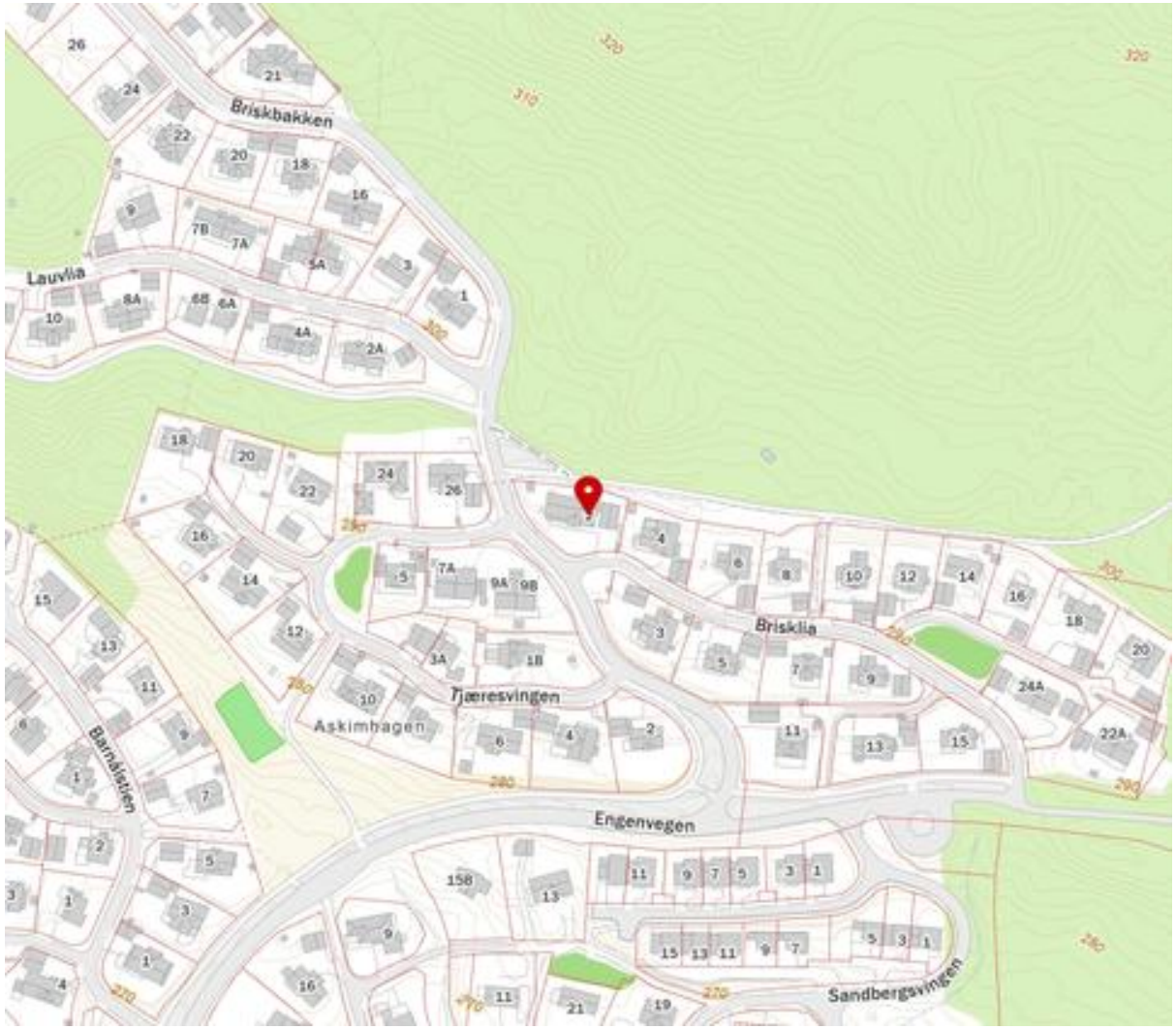
«Har verdens beste naboer :) Trenger en hjelp, så stiller de opp. Stille strøk, men nær byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Enebolig med sokkelleilighet

Brisklia 2 , 2827 HUNNDALEN

GJØVIK kommune

gnr. 73, bnr. 199

Markedsverdi

5 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 315 m² BRA-i: 257 m²



Befaringsdato: 05.02.2026 **Rapportdato:** 10.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21008-1734 **Referansenummer:** VN1113

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Ole Anders Brænden

TAKSTCON

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se https://www.takstcon.no



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Takst & Byggrådgivning AS - 929671996

Ole Anders Brænden

Uavhengig Takstingeniør

oleanders@takstcon.no

974 88 130

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Grunnmur i murte blokker. Gulv støpt på grunn. Etasjeskiller med trebjelkelag. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertak av plater. Taktekking med betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall og plast. Vindskier i tre.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 257 m² over 1 etasje og underetasje.
Veranda mot vest med adkomst fra stue, og terrasse utenfor vaskeromsinngang mot nord. Overbygget uteområde langs inngang i underetasje, belegningsstein på grunn.
Garasje med 2 biloppstillingsplasser.

STANDARD:
Boligen er fra 1999, modernisert noe innvendig etter byggeår.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm, via varmepumpe luft/luft. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av balansert ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 956 m² som er skrånende, opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

Enebolig med sokkelleilighet - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Alder på isolerglass er i fra byggeår.

Ytterdører i treverk med 2-lags isolerglass.
Balkongdører i treverk med 2-lags isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater. Tapet. Panel.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Fliser. Laminat. Fliser. Belegg.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.

Pipe i lettklinkerblokker med dobbelt løp. Ildsted er montert i begge etasjer. Vedovner.
Siste dato for feiing 27.04.2022.
Siste dato for tilsyn på fyringsanlegget: 15.01.2021, men det er ikke gjennomført tilstrekkelig tilsyn grunnet smittefare.

ROM UNDER TERRENG:
Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Støpt gulv på grunn.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Luft til luft varmepumpe. Ildsted. Selgers opplysning: Varme i gulv på bad/våtrom, underetasje; toalettrom, soverom, kontor, vindfang og hall underetasje. Gulvvarme på kjøkken, stue, soverom og bad.

VÅTROM Gå til side

BAD 1.ET:
Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Servant med underskap/sideskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje. Gulvmontert wc. Badekar med dusj. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

VASKEROM 1.ET:
Fliser på gulv og deler av vegger. Malt strie på vegger. Himlingsplater. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

BAD U.ET LEILIGHET:
Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

GJELDENDE FOR ALLE VÅTROM:
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.

KJØKKEN Gå til side

KJØKKEN 1. ET:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert koketopp, stekeovn, fryseskap og kjølehjørne. Plass til frittstående oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator/hette er montert over koketopp.

KJØKKEN LEILIGHET:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.
Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv, panel på vegger og panel i himling. Servant med underskap. Gulvmontert toalett. Speil. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Besiktiget i samleskap for vannledninger.
Innvendig hovedstoppekran er plassert på teknisk rom i underetasje.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.
Ventilasjonsagregat er plassert på kaldt loft.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeår er plassert i bod i leilighet.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeår er plassert på vaskerom 1. et.

ELEKTRISK ANLEGG.
Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig skjult anlegg.
Sikringsskap med automat sikringer.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget.
Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Byggegrunn er nedgravd, grunnundersøkelser er ikke foretatt.
Det er ikke mulig å kontrollere løsning, materiale eller funksjonsteste drenering/fuktsikring uten fysiske inngrep på befaringsdagen. Risiko for svekket drenering øker med alder.
Drenering er som fra byggeår.

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.

Murt grunnmur, utført med murte blokker. Grunnmur er pusset utvendig.
Grunnmur er hovedsaklig innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.
Støttemur i stablet betongblokker mot øst i skråningsfot mot grøftekant.

Murt støttemur fra garasjevegg og ut mot innkjøring.
Skrånende tomt. Plen på boligens sør/øst- og vestre side. Asfaltert gårdsplass/innkjøring.

Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).
Synlig utvendig avløpsrør i: Plast. Synlige utvendig vannrør i: Plast.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder. Utvendige rør er som fra byggeåret.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.
Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon.

• Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller.

Opplysninger gitt fra eier: Det er brannskille mellom boenhetene. Det er beslektet med lydbøyler, dobbel gips med fuger i tak, taket er kledd med takess plater.
Vertikal skille mot hovedhuset er utført med murblokker med Rockwool isolasjon og har blitt beskrevet til kommunen og de har godkjent dette.

• Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.
- Det er montert røykvarslere i boligen i hver etasje. (ikke funksjonstestet).
- Det er montert brannslukningsutstyr i hver etasje. (ikke funksjonstestet).

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	315 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	267 m²
Totalpris	5 350 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig med sokkelleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggetegninger foreligger med kommunens stempel.
Det er avvik fra byggegodkjente tegninger mot dagens planløsning. Endring; bod i underetasje er tatt i bruk som kontor. Innvendig bod er utvidet i del av utvendig bod.

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

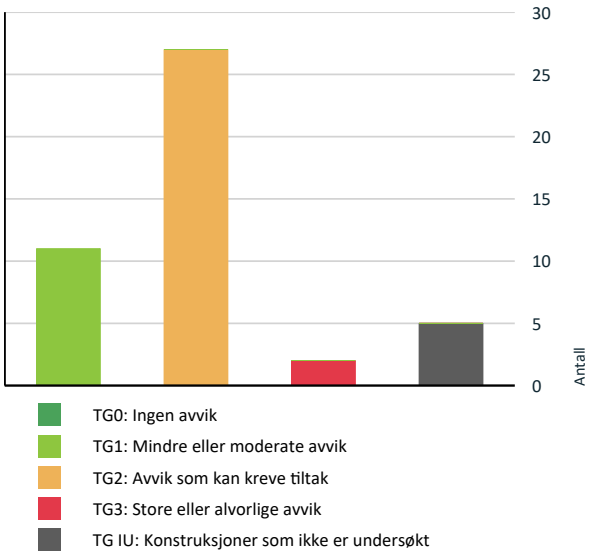
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

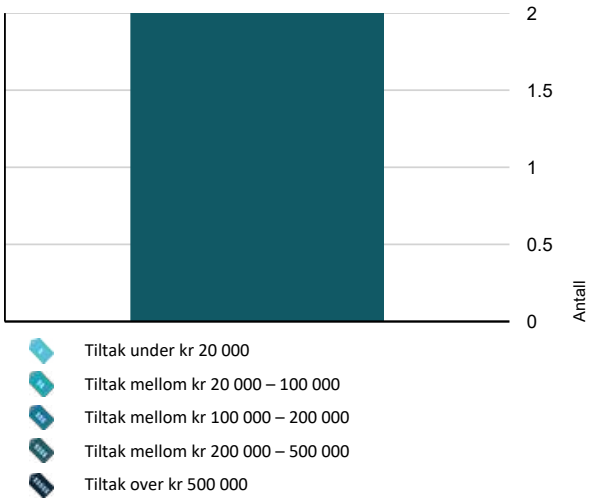
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig med sokkelleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje leilighet > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/spisestue > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje leilighet > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Underetasje leilighet > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED SOKKELLEILIGHET



Byggeår
1999

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid. Kostnader til løpende vedlikehold er påregnelig.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking var dekket med snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra opplyst alder. Ytterligere undersøkelser anbefales når det er snøfritt. Når taket er snøfritt bør det gjennomføres en nærmere kontroll av taktekkingen, inkludert vurdering av slitasje, mekaniske skader, åpne skjøter, tilstand på beslag, gjennomføringer, innfestinger og eventuelle tegn til lekkasjer eller fuktpåvirkning. Snødekket gjør dette vanskelig å vurdere på befaringstidspunktet.

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Vindskier bærer preg av elde og slitasje.

• Deler av takrenner og beslag er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

• Beslag er defekt/sprøtt i overgang tekking/kledning på takoverbygg ved innganger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vindskier har behov for vedlikeholdsarbeider. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

• Ut ifra alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre takrenner og beslag. For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må takrenner og beslag skiftes.

• Ved ingen/feilplassert beslag er det fare for at vann kan renne inn i overgangen mellom tak og vegg, noe som kan føre til lekkasjer og vannskader på både taket og veggene. Det anbefales å montere eller korrigere beslag i overgang mellom tak og vegg slik at vann ledes bort fra konstruksjonen på en forskriftsmessig måte.



Beslag i plast har åpninger/sprekker som gjør at vann ikke føres ut på tekkingen, eksempelvis ved snøsmelting og/eller slagregn.



Beslag av plast er sprøtt og må skiftes. Beslag i metall er anbefalt.





Slitasje på vindskier. Svertesopp og malingsflass.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.
• Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje.
• Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
• Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

• Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.

• Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

• Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.





Malingsflass synlig på kledning.





Åpning bak hjørnekasse hvor mus kan ta seg inn.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Undertak med plater. Kaldt loft. Luftespalte ved raft.

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert istapper fra taket vinterstid.

• Det er registrert fuktmerker på undertak.

• Det er påvist lekkasje ved gjennomføringer i takflaten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Fuktmerker kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til misfarging/fuktmerker. Eier opplyser om at det på et tidspunkt ble montert ny pipehatt, og at fuktmerker rundt pipe kan ha oppstått før den tid.

• Det er registrert istapper av større grad i gradrenne. Eier opplyser at dette er unaturlig og skyldes sannsynligvis solvarme.
Konsekvensen av manglende lufting, kan være kondens og ising som igjen kan forårsake fuktskader i konstruksjonen.
Med bakgrunn av istapper i nedkant gradrenne og misfarging av undertak på loft i område gradrenne, anbefales forbedring av lufting/ventilering. Det anbefales også å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og snøsmelting.

Tilstandsrapport



Ising ifra gradrenne på begge sider.



Fuktmerker rundt pipegjennomføring, og i nærheten av gradrenne.



Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale fuktverdier.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Alder på isolerglass er i fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående.
• Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.
• Enkelte vinduer har kondensmerker.
• Det er observert råte nederst i vinduskarm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

• Vedlikehold/ utskiftinger må påregnes for vinduer med råteskadet treverk. Der det er observert råte opprettholder ikke lengre vindu sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport





Det er observert råte i vinduskarm, dette er registrert på et soverom, ved åpning av tilfeldig valgte vinduer.

TG 2 Dører

Ytterdører i treverk med 2-lags isolerglass.
Balkongdører i treverk med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

• Det er observert skader på dørblad/ dørkarm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dør skiftes.

• Skader på dørblad og/eller dørkarm kan medføre redusert funksjon og svekket tetthet. Dette kan gi økt varmetap, trekk, fuktskader rundt karm og redusert sikkerhet dersom låsemekanismen påvirkes. Det anbefales reparasjon eller utskifting av skadede deler av dørblad og karm for å sikre normal funksjon, tilfredsstillende tetthet og opprettholdt sikkerhet.



Fuktskade og slitasje på utvendig dør fra vaskerom.



Slitasje i dørkarm på ytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 6 m² mot nord med adkomst fra vaskerom. Fundamentert med tresøyler på betongfundament. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 95 cm.

Veranda på 27 m² med takoverbygg mot vest med adkomst fra stue. Fundamentert over grunnmur/rom under terreng. Konstruksjoner/dekke av betong. Rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 95 cm. Tettesjikt tekket med (folie) opplyst av eier (ikke synlig på befaring).

Takoverbygde område med belegningsstein på bakkeplan, mot øst ved entré.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Overflater er dekket med snø på befaringsdagen og er derfor ikke vurdert.

• Konstruksjoner/overflater er værslitte.

• Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på tettesjikt/membran og overflater. Tettesjikt/membran er ikke mulig å besiktige på befaringsdagen.

• Konstruksjoner over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Alder på tettesjikt og hvordan oppbygningen av konstruksjonene er utført er avgjørende for å unngå skader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det må foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Når snøen er borte bør det gjøres en kontroll av overflater, fallforhold, beslag, rekkverk og avrenning for å avdekke eventuelle skader eller behov for vedlikehold.

• Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

• Når tettesjiktet ikke kan besiktiges, foreligger det usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon. Dette innebærer økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen har svekket funksjon. Det anbefales å være oppmerksom på at tettesjikt/membran kan ha begrenset restlevetid. Ved renovering eller oppgradering bør tettesjikt og overflater skiftes ut for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

• Konstruksjoner over boligrom med eventuell ufagmessig oppbygning eller aldrende tettesjikt kan medføre fuktinntrengning, kondens og råteskader i underliggende konstruksjoner. Slike skader kan gi redusert levetid, svekket funksjon og betydelige kostnader ved utbedring. Regelmessig vedlikehold og kontroll vil redusere risikoen for skader. Det anbefales å få utført en nærmere vurdering av konstruksjonen av fagkyndig.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater. Tapet. Panel.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Fliser. Laminat. Fliser. Belegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Knirk i gulv registrert i gang og ett soverom 1. etasje.

• Overflate på gulv har skader/avvik.

• Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Knirk kan indikere underliggende problemer. Knirk i gulvet kan tyde på feil montering av overflater/underlag/skjevheter i underliggende konstruksjon.

• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.



Gulv har krøpet i skjøt, synlig i gang mot soverom 1.et.



Fuksvelling i gulv på kjøkken er registrert.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje gang-stue.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i underetasje.

Skjevheter er målt i to tilfeldige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Mer skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i lettklinkerblokker med dobbelt løp. Ildsted er montert i begge etasjer. Vedovner.

• Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Siste dato for feiing 27.04.2022.
Siste dato for tilsyn på fyringsanlegget: 15.01.2021, men det er ikke gjennomført tilstrekkelig tilsyn grunnet smittefare.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Sprekker/ riss i pipe registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader. Dersom det er sprekker i vanger gir det risiko for varmeoverføring til brennbart materiale, røyk/sotlekkasje, og økt risiko for sotbrann. Utbedring av riss/sprekker må påregnes.



Ildsted 1. etasje.



Sprekk i pipe/puss registrert.



Ildsted underetasje.



Ildsted i leilighet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det bemerkes at de utforede yttervegger og oppforede gulv under utvendig terrengnivå er en risikokonstruksjon fordi det er fare skjulte feil og skader. Det kan være fukt/råteskader som ikke er synlig for bygningssakkyndig og det må foretas inngrep i konstruksjon for å avdekke avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• De innvendig utforede veggerne innebærer økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, ettersom konstruksjonene ligger mot fuktutsatte flater og ikke kan inspiseres uten inngrep. Eventuell fukt kan hope seg opp bak kledninger og i isolasjon uten synlige tegn i rommet, noe som gjør skadeutvikling vanskelig å oppdage før den er omfattende. Dette gir en usikkerhet knyttet til faktisk tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Det anbefales jevnlig observasjon av overflater for tegn til fukt, lukt eller misfarging, samt å sikre god ventilasjon og tilfredsstillende dreneringsforhold rundt bygningen. Dersom konstruksjonen skal bygges om, etterisoleres eller tas i bruk som oppholdsrom, bør det gjennomføres en nærmere faglig vurdering og eventuelt åpning av konstruksjonen for å avdekke skjulte forhold. Videre tiltak vurderes ved indikasjoner på fukt eller skade.

Tilstandsrapport



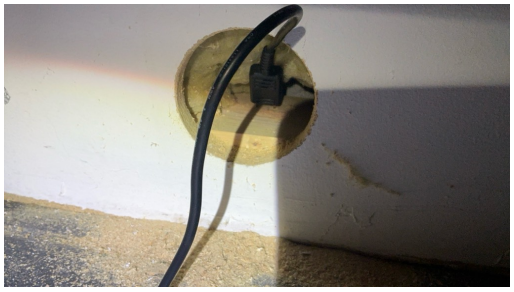
Fuktsøk mot mur, og det er ikke påvist unormale verdier, målinger et stikkprøvebasert.



Malingsflass nederst på vegg teknisk rom. Eier opplyser at malingsflass er fra gulvbelegg ble skiftet i 2017, maling ble da med med på lista som ble revet av.



Det måles 12 vektprosent i treverk ved befaringsdagen, noe som regnes som tørre verdier.



Måling er utført med pigger i svill.

TG 1 Innvendige trapper

Trapper av treverk mellom etasjene.







Normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Profilerte dører. Glassfelt i en dør mellom vindfang og hall.



Slitasje på terskel på dør i underetasje vindfang.

Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Luft til luft varmepumpe. Ildsted. Selgers opplysning: Varme i gulv på bad/våtrom, underetasje; toalettrom, soverom, kontor, vindfang og hall underetasje. Gulvvarme på kjøkken, stue, soverom og bad.

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

BAD 1.ET:
Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Servant med underskap/sideskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje. Gulvmontert wc. Badekar med dusj. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det er vindu i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Vindu er eksponert for fuktpåkjenning. Plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning. Bygningsdelen bør beskyttes mot direkte fuktpåkjenning. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring.
Riss/sprekker i fug kan være en indikasjon på avvik i bakenforliggende konstruksjon. Det vil være viktig å vurdere eventuell skade på underliggende membran ved å utbedre/ ikke utbedre avviket.





Misfarging av enkelte fuger i dusjsonen.



Sprekker i fuger er registrert i dusjsonen.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme. Lokalt fall rundt sluk, ellers er gulv tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk, og det er stedvis motfall på gulv utenfor dusjens nedslagsfelt.

• Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.

• Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i standardens krav til valg av tilstandsgrad, og med bakgrunn av motfall på gulv.
Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.

(Kostnadsestimatet er satt med hensyn av at HELE våtrommet rehabiliteres ettersom det ikke er hensiktsmessig å kun utbedre fallforhold på våtrom som enkeltstående tiltak).

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Det er registrert noe motfall på gulv utenfor dusjsonen.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran, ikke synlig i sluk under klemring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

• Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.

• Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

• Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

• Eldre membran innebærer økt sannsynlighet for aldringsrelaterte svekkelser i tetthet og funksjon. Risikoen for fuktinntrengning, lekkasjer og påfølgende skader øker gradvis etter hvert som membranen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Eldre membraner kan også være mer sårbare for mekanisk påvirkning og punktvise svakheter.

Det anbefales å følge med på eventuelle fuktmerker, misfarging, lukt eller andre tegn på redusert tetthet. Regelmessig kontroll av tilstøtende konstruksjoner og overflater bør gjennomføres. Eier bør påregne utskifting eller rehabilitering av membranløsningen innen en normal tidshorisont, og vurdere tidligere tiltak dersom det oppstår indikasjoner på svekket funksjon.

• Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til sluk, men ut fra alder kan skader og funksjonssvikt oppstå. Kontroller og rengjør sluket regelmessig for å unngå at sluket mister funksjonalitet. Vær oppmerksom på at utett membran og tett sluk kan føre til vannskader.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Servant med underskap/sideskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje. Badekar med dusj. Gulvmontert wc.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

1. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da selger ikke har godkjent dette. Denne tilstandsrapporten vil på bakgrunn av dette, kunne være å anse som ikke godkjent rapport på dette punktet i forhold til Forskrift til Avhendingsloven.





Det er målt forhøyede verdier på gulv i dusjsone, det gjøres oppmerksom på at det dusjes daglig direkte på overflater. Det vil derfor normalt gi utslag på fuksøk i dette område.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

VASKEROM 1.ET:
Fliser på gulv og deler av vegger. Malt strie på vegger. Himlingsplater. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Malt strie på vegg. Himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Ikke fuktsikker overflate i våtsonen.på vegg
Våtsone er 1 meter utenfor dusjvegger og 0,5 meter fra håndvask.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Materialet i våtsonen er beskyttet mot direkte vannsøl.
• Ikke egnet overflate i våtsone (trevirke) kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til veggene.



Ikke fuktegent materiale i våtsone.



Silikonfuge langs gulv har sluppet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Tilstandsrapport

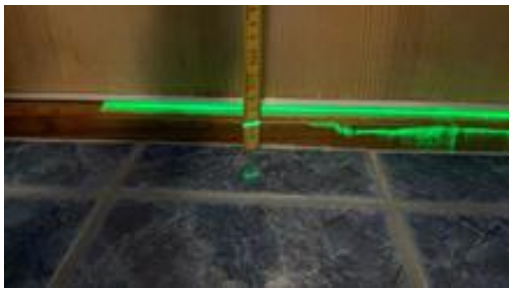
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

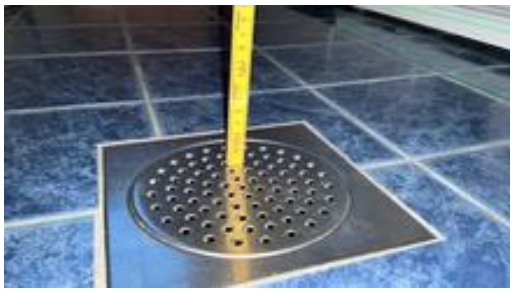
• Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
• Det er registrert hullyd/fast bom bak fliser ved ytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.

• Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring av hullyd/fast bom.







1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran er synlig ved åpning av slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er avvik:

• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

• Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.

• Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

• Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

• Eldre membran innebærer økt sannsynlighet for aldringsrelaterte svekkelser i tetthet og funksjon. Risikoen for fuktinntrengning, lekkasjer og påfølgende skader øker gradvis etter hvert som membranen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Eldre membraner kan også være mer sårbare for mekanisk påvirkning og punktvise svakheter.
Det anbefales å følge med på eventuelle fuktmerker, misfarging, lukt eller andre tegn på redusert tetthet. Regelmessig kontroll av tilstøtende konstruksjoner og overflater bør gjennomføres. Eier bør påregne utskifting eller rehabilitering av membranløsningen innen en normal tidshorisont, og vurdere tidligere tiltak dersom det oppstår indikasjoner på svekket funksjon.

• Det anbefales å gjøre tiltak slik at mansjett/tettesjikt får en utførelse som hindrer fuktgjennomtrenging, samt en løsning som tillater åpning av slukrist for rengjøring/inspeksjon.



Ikke påvist tilfredsstillende klemming av membran til sluk. Ukjent type slukløsning, slukrist av plast er ikke mulig å åpne. Det er påvist feil/ufagmessig utførelse på slukløsningen



Gjennomføringer i våtsone ikke dokumentert, ingen synlig membran.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask/kum.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.
Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

1. ETASJE > VASKEROM

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da selger ikke har godkjent dette. Denne tilstandsrapporten vil på bakgrunn av dette, kunne være å anse som ikke godkjent rapport på dette punktet i forhold til Forskrift til Avhendingsloven.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

Generell

BAD U.ET LEILIGHET:
Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er registrert skade/slitasje på overflate. Silikonfuger langs gulv er løse og misfarget. Øvrige fuger i dusjsonen er misfarget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting av overflate.





UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.
Lokalt fall til sluk, ellers er gulvet tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk, det er registrert noe motfall på gulvet foran døråpning.
• Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
• Gulvet har hindring for lekkasjevann til sluk. List/profil på gulvet mot dusjen, hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til sluket.

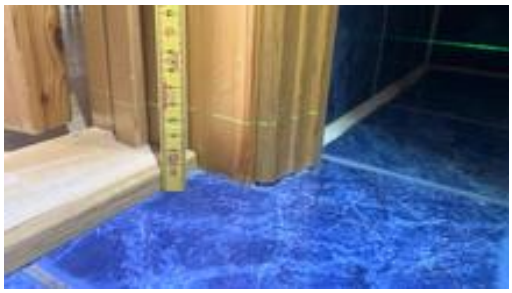
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

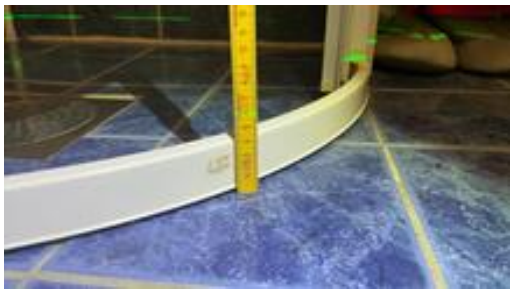
• Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.

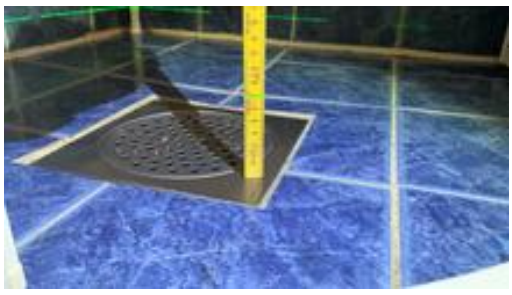
• Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i standardens krav til valg av tilstandsgrad, og med bakgrunn av motfall på gulv.
Ved lekkasje fra installasjon i rommet vil det være stor sannsynlighet for at lekkasjevann vil trenge inn i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å gjøre tiltak for å sikre at lekkasjevann går til sluk.

(Kostnadsestimatet er satt med hensyn av at HELE våtrommet rehabiliteres ettersom det ikke er hensiktsmessig å kun utbedre fallforhold på våtrom som enkeltstående tiltak).

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran, ikke synlig i sluk under klemring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

• Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.

• Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

• Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

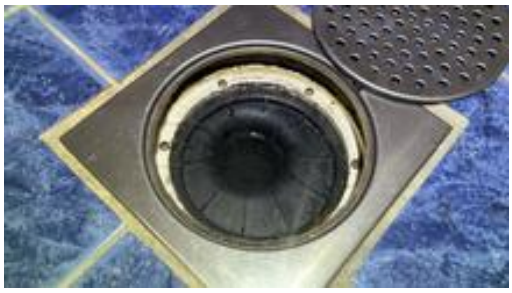
Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom. • Eldre membran innebærer økt sannsynlighet for aldringsrelaterte svekkelser i tetthet og funksjon. Risikoen for fuktinntrengning, lekkasjer og påfølgende skader øker gradvis etter hvert som membranen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Eldre membraner kan også være mer sårbare for mekanisk påvirkning og punktvise svakheter.

Det anbefales å følge med på eventuelle fuktmerker, misfarging, lukt eller andre tegn på redusert tetthet. Regelmessig kontroll av tilstøtende konstruksjoner og overflater bør gjennomføres. Eier bør påregne utskifting eller rehabilitering av membranløsningen innen en normal tidshorisont, og vurdere tidligere tiltak dersom det oppstår indikasjoner på svekket funksjon.

• Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelse dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke fremskaffes vil utførelsen ikke kunne verifiseres.

• Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til sluk, men ut fra alder kan skader og funksjonssvikt oppstå. Kontroller og rengjør sluket regelmessig for å unngå at sluket mister funksjonalitet. Vær oppmerksom på at utett membran og tett sluk kan føre til vannskader.



UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da selger ikke har godkjent dette. Denne tilstandsrapporten vil på bakgrunn av dette, kunne være å anse som ikke godkjent rapport på dette punktet i forhold til Forskrift til Avhendingsloven.

Tilstandsrapport





Det er målt forhøyede verdier på gulv i dusjsone, det gjøres oppmerksom på at det dusjes daglig direkte på overflater. Det vil derfor normalt gi utslag på fuksøk i dette område.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert koketopp, stekeovn, fryseskap og kjølehjørne. Plass til frittstående oppvaskmaskin.

Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Enkelte slitasjer/skader er registrert.
• Manglende funskjonalitet på skapdør til fryseskap, skinne for åpning er defekt/demontert.
• Skapdør er vridd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Manglende skinner på frysskap for åpning sammen med skapfront.



Kjøleaggregat i kjølehjørne ukjent alder.



Kjøleaggregat plassert i bod i underetasje, ukjent alder.

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator/ vifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er økt sannsynlighet for slitasjerelaterte feil, redusert effektivitet og mulig svekket luftutskifting. Komponenter kan være nær slutten av sin tekniske levetid, og risikoen for driftsstans eller behov for reparasjon øker gradvis.

Det anbefales å følge med på funksjon og lydnivå, samt gjennomføre regelmessig rengjøring og vedlikehold for å forlenge gjenværende levetid. Eier bør påregne utskifting av ventilatoren/viften innen rimelig tid, og vurdere fornyelse dersom kapasitet eller driftssikkerhet svekkes ytterligere.





UNDERETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og

kombiskap kjøl/frys.

Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.



Fuktsvelling/slitasje under benkeplate ved kjøkkenkum.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

UNDERETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator/ vifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er økt sannsynlighet for slitasjerelaterte feil, redusert effektivitet og mulig svekket luftutskifting. Komponenter kan være nær slutten av sin tekniske levetid, og risikoen for driftsstans eller behov for reparasjon øker gradvis.

Det anbefales å følge med på funksjon og lydnivå, samt gjennomføre regelmessig rengjøring og vedlikehold for å forlenge gjenværende levetid. Eier bør påregne utskifting av ventilatoren/viften innen rimelig tid, og vurdere fornyelse dersom kapasitet eller driftssikkerhet svekkes ytterligere.



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, panel på vegger og panel i himling. Servant med underskap. Gulvmontert toalett. Speil. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Besiktiget i samleskap for vannledninger.
Innvendig hovedstoppekran er plassert på teknisk rom i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Kurser for rør-i-rør opplegg er ikke merket.
• Vannrør er ikke lagt vannskadesikkert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Manglende merking av kurser for rør i rør opplegg gjør det vanskelig å identifisere hvilke rør som betjener de ulike tappesteder. Det anbefales merking av kursene til røropplegg.

• Anbefaler å montere system for lekkasjekontroll der det kan oppstå vannlekkasje.

• Det bør monteres tettehylse mellom vannrør og ytterrør for rør-i-rør system. Dersom det oppstår vannlekkasje på vannrøret føres ikke lekkasjevann til fordelerskap, noe som kan føre til vannskade.









• I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og vannrør på rør i rør opplegget.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Når avløpsrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.
Ventilasjonsagregat er plassert på kaldt loft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Halvparten eller mer av forventet brukstid på viftemotor/ ventilasjon er oppnådd eller nært forestående.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er økt sannsynlighet for slitasjerelaterte feil, redusert effektivitet og mulig svekket luftutskifting. Komponenter kan være nær slutten av sin tekniske levetid, og risikoen for driftsstans eller behov for reparasjon øker gradvis.

Det anbefales å følge med på funksjon og lydnivå, samt gjennomføre regelmessig rengjøring og vedlikehold for å forlenge gjenværende levetid. Eier bør påregne utskifting av ventilatoren/viften innen rimelig tid, og vurdere fornyelse dersom kapasitet eller driftssikkerhet svekkes ytterligere.









TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeår er plassert i bod i leilighet.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeår er plassert på vaskerom 1. et.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid.

• Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Lekkasjevarsler anbefales montert.
En bereder bør byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare.
Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år.
Ingen tiltak nødvendig umiddelbart, men ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger for å få tilstandsgrad 1 eller 0 må bereder skiftes.

• Det er ikke krav om utbedring, men det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare.
Sikkerhet vurderes opp mot dagens krav.





Støpsel bereder. Det er ingen tegn til brunsvidd støpsel ved befaring.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

ELEKTRISK ANLEGG.
Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig skjult anlegg.
Sikringsskap med automat sikringer.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget.
Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Det er opplyst fra eier:
- Huseier innehar fagbrev gruppe L og var installatør på eget hus ved nyoppføring. Dette var vanlig praksis i 1999, og der var heller ikke krav på samsvarserklæring.
- Det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår, det er gjort utbedringer og moderniseringer av anlegget.
- Sikringer løser ikke ut uten grunn, men ved høy og/eller samtidig belastning av kjøkkenapparater.
- Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil/ mangler på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.
Dette i kombinasjon med anleggets alder gjør at det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll/ el. takst av det elektriske anlegget for å vurdere tilstanden på en fullstendig måte.
Resultatet fra denne undersøkelsen vil være grunnlag for eventuelle utbedringer av anlegget.

Tilstandsrapport

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg da takstmann ikke innehar autorisasjon/ fagkompetanse for undersøkelse av elektrisk anlegg.

Spørsmål til eier

1. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja

Generell kommentar

Jeg er ikke elektrofagmann og har ikke foretatt en kontroll av det elektriske anlegget. En utvidet kontroll i henhold til NEK 405 anbefales.

Vi gjør oppmerksom på at boligen var møblert under befaringen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse. Ved eventuelle avvik på det elektriske anlegget kan dette medføre høye utbedringskostnader, samt risiko for brann og elektriske støt.



Sikringsskap for 1. etasje, montert i klesskap på soverom.



Sikringsskap i underetasje på teksnisk rom.



Sikringsskap leilighet med egen strømmåler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Byggegrunn er nedgravd, grunnundersøkelser er ikke foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke mulig å kontrollere løsning, materiale eller funksjonsteste drenering/fuktsikring uten fysiske inngrep på befaringsdagen. Risiko for svekket drenering øker med alder.

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.
Fuktsikringens utførelse er ikke kjent under terreng.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Halvparten av forventet brukstid eller mer på drenering/fuktsikring er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil være avgjørende for nødvendige tiltak. Sviktende drenering/fuktsikring kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Ved redrenering anbefales det å etterisolere på utsiden av muren.

Det presiseres at kapillært oppsug fra underliggende jord- og grunnmasser kan gi kapillærtransport av fukt inn i konstruksjonen, noe som kan resultere i forhøyede fuktverdier i både gulv- og veggkonstruksjoner dersom kapillærbrytende sjikt er utilstrekkelig eller mangelfullt utført. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende eller svikter.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur, utført med murte blokker. Grunnmur er pusset utvendig.
Grunnmur er hovedsaklig innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Sprekker/riss ble registrert på grunnmur.

• Grunnmur og fundamenter har oppnåd en alder som øker risiko for skader.. Konstruksjonen er delvis innkledd innvendig og ligger under terreng utvendig, noe som gir svært begrensede inspeksjonsmuligheter. På grunn av alder og manglende innsyn kan skjulte forhold eller avvik ikke utelukkes.

• Malingsflass, salutslag og avskalling av murpuss på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Begrenset inspeksjonsmulighet gjør at faktisk tilstand ikke kan fastslås, og det foreligger en usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader. Eldre grunnmurer kan over tid være utsatt for fuktbelastning, setninger, riss eller nedbrytning som ikke nødvendigvis gir synlige tegn på innsiden. Skjulte forhold kan utvikle seg uten at det oppdages tidlig, og kan på sikt påvirke både konstruksjonens stabilitet og fuktforhold i tilstøtende rom.

Det anbefales jevnlig observasjon av tilgjengelige flater for tegn til fukt, riss eller bevegelse. Dersom det planlegges ombygging, innredning eller andre tiltak som gir bedre tilgang til konstruksjonen, bør det gjennomføres en nærmere vurdering av grunnmurens tilstand. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår symptomer på fukt, lukt, misfarging eller setningsskader. Forholdet anses ellers som normalt for bygningens alder.

Tilstandsrapport





Riss/sprekk i puss/mur.



Stedvis saltutslag på utvendig mur ved entré underetasje.



Vann/is fra varmepumpe anbefales leded vekk fra grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemur i stablet betongblokker mot øst i skråningsfot mot grøftekant.

Murt støttemur fra garasjevegg og ut mot innkjøring.

Vurdering av avvik:
• Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.



Støttemur ved innkjøring mot garasje.



Støttemur mot skråningsfot/grøftekant.

TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt. Plen på boligens sør/øst- og vestre side. Asfaltert gårdsplass/innkjøring.

Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Synlig utvendig avløpsrør i: Plast. Synlige utvendig vannrør i: Plast.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder. Utvendige rør er som fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnåd mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke registrert synlige avvik på avløpsrør som tilsier at man må påregne umiddelbare tilltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon.

• Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller.

Opplysninger gitt fra eier: Det er brannskille mellom boenhetene. Det er beslektet med lydbøyler, dobbel gips med fuger i tak, taket er kledd med takess plater.
Vertikal skille mot hovedhuset er utført med murblokker med Rockwool isolasjon og har blitt beskrevet til kommunen og de har godkjent dette.

• Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.
- Det er montert røykvarslere i boligen i hver etasje. (ikke funksjonstestet).
- Det er montert brannslukningsutstyr i hver etasje. (ikke funksjonstestet).

Tilstandsrapport



• Radon: Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst. Risikoen vurderes som begrenset, men radon kan forekomme lokalt.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1998

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.
Bygget er ikke teknisk vurdert.
Kjøper oppfordres til egne undersøkelser.

Vedlikehold

Beskrivelse
Gulv støpt på grunn. Grunnmur i murte blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon. Taktekking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre. Dobbel leddport av metall med garasjeportåpner. Innlagt strøm.

Garasje er innredet innvendig.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Lekestue



Anvendelse

Byggeår
0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

267 m²/257 m²

Enebolig med sokkelleilighet: Gang, 2 Kjøkken, 4 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, Stue m/trapp, 3 Bod, Teknisk rom, Hall m/trapp, Toalettrom, Kontor, Vindfang, Stue, Entré

Andre bygg: Garasje, Lekestue
Bruksareal andre bygg: 48 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 350 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**5 350 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 350 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra beliggenhet. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Briskbakken 39A ,2827 HUNNDALEN 94 m² 2013 2 sov	23-04-2017	2 890 000	**3 510 000**		3 510 000	**37 340**
2	Granheimvegen 3 ,2827 HUNNDALEN 128 m² 2019 3 sov	24-08-2023	4 800 000	**4 600 000**		4 600 000	**35 938**
3	Lauvlia 6B ,2827 HUNNDALEN 109 m² 2014 3 sov	28-04-2019	3 490 000	**3 540 000**		3 540 000	**32 477**
4	Lauvlia 2B ,2827 HUNNDALEN 95 m² 2007 3 sov	02-05-2025	3 200 000	**3 200 000**		3 200 000	**30 189**
5	Tjæresvingen 8 ,2827 HUNNDALEN 144 m² 1997 4 sov	03-11-2021	3 950 000	**3 680 000**		3 680 000	**25 556**
6	Moserabben 10 ,2827 HUNNDALEN 182 m² 1987 4 sov	13-05-2024	4 450 000	**4 275 000**		4 275 000	**23 489**
7	Moserabben 12 ,2827 HUNNDALEN 248 m² 1987 6 sov	29-08-2018	4 950 000	**4 880 000**		4 880 000	**19 677**
8	Johan Castbergs gate 50 ,2815 GJØVIK 214 m² 1947 6 sov	08-09-2025	4 500 000	**4 100 000**		4 100 000	**13 576**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.		41 525
Forsikring, estimert.	Kr.		10 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.		35 000
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, internett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.		1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**86 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med sokkelleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 610 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med sokkelleilighet	Kr.		**5 500 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	230 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**420 000**

Lekestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Lekestue	Kr.		
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 920 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		900 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**900 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**6 800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

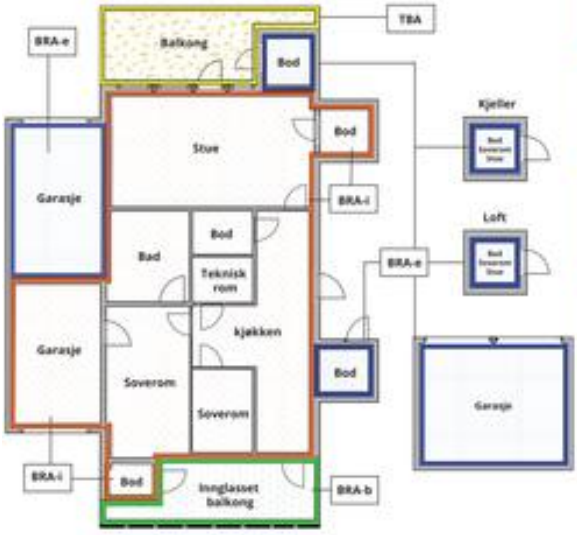
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig med sokkelleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	129			129	
Underetasje	59	10		69	
Underetasje leilighet	69			69	
SUM	**257**	**10**			
SUM BRA	**267**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Gang, kjøkken/spisestue, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, stue m/trapp		
Underetasje	Bod, teknisk rom, soverom, hall m/trapp, toalettrom, kontor, vindfang	Bod 2	
Underetasje leilighet	Bad, bod, soverom, kjøkken, stue, entré		

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 241 cm.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 239 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:
- Terrasse på ca. 6 m² mot nord med adkomst fra vaskerom.
- Veranda på 27 m² med takoverbygg mot vest med adkomst fra stue.
- Takoverbygde område med belegningsstein på bakkeplan, mot øst ved entré.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Byggetegninger foreligger med kommunens stempel.
Det er avvik fra byggegodkjente tegninger mot dagens planløsning. Endring; bod i underetasje er tatt i bruk som kontor. Innvendig bod er utvidet i del av utvendig bod.

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, bod, bod 2	

Kommentar

Tilleggsbygg: Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt. Bygningens lovlighet er ikke vurdert/kontrollert med mindre dette spesifikt er opplyst under punkt lovlighet for denne bygningen.

Garasjerom er målt til 33 m2, og boder til 11 m2.

Lekestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Ole Anders Brænden	Takstingeniør
	Sara Brenden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	73	199		0	995.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brisklia 2

Hjemmelshaver
1/2 Morten Stenersen
1/2 Sara Brenden

Kommentar
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik.
Bebyggelse og anlegg, Nåværende Boligbebyggelse
Se merknadsfelt om reguleringsplan

Reguleringsplan: Reguleringsplan for Ny del av Øverbymarka (plan-id 05020161)
Eneboligområde (Be6)

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Energieffektivitet

- Senk temperaturen. For hver grad du reduserer temperaturen, reduserer du energibehovet til romoppvarmingen med omtrent fem prosent. Iverksett dag- og nattsenking. Ved å senke temperaturen om natten og på dagtid, kan du redusere energibehovet til romoppvarmingen med mellom 15 og 25 prosent. Det er mest å spare i dårlig isolerte boliger.

-Installer et smart strømstyringssystem. Et slikt system styrer flyttbart forbruk til tider på døgnet der strømprisene er lavest. Du bruker ikke nødvendigvis mindre strøm på denne måten, men betaler mindre for den. Flyttbart forbruk er typisk forbruk til oppvarming av varmtvann og lading av elbil. Det finnes også smarte varmtvannsberedere og smarte elbilladere som gjør det samme uten at du trenger et helt system.

- Bytt ut lite energieffektive oppvarmingsprodukter. Går du fra elektrisk oppvarming til luft/luft-varmepumpe, vil du kunne halvere kostnadene ved romoppvarming.
- Endre dusjvanene dine. Et standard dusjhode bruker cirka 16 liter vann i minuttet. I en familie på fem, der alle kutter tiden i dusjen fra 10 til 5 minutter, er det nesten 8000 kroner å spare med en strømpris på 1 krone (ink. nettleie og avgifter). En sparedusj er et alternativ dersom det er vanskelig å kutte på tiden.

- Reduser temperaturen når du vasker klær. Det er mulig å få rene klær med lavere temperaturer enn mange tror. Vasker du klær fem ganger i uka og går ned fra 40 til 30 grader, kan du spare 26 kWh på ett år ifølge Huseierne. Kan du henge opp klærne til tørk i stedet for å kjøre tørketrommel, sparer du også penger. Avhengig av type tørketrommel, kan du spare mellom 1 og 3 kWh for hver gang du lar være å bruke den.

- Velg produkter med bra energimerke. Ulike elektriske apparater har ulikt energiforbruk. Er det på tide å bytte ut et apparat bør du velge et med bra energimerke.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	03.02.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest bolig	03.06.1999	Enebolig med sokkelleilighet.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.02.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	05.02.2026	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke vist		Nei
Situasjonskart	05.02.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Tegninger bolig	19.03.1998	Plan/snitt/fasade	Gjennomgått		Nei
Energirapport	06.02.2026		Gjennomgått		Nei
Feierrapport	30.01.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest garasje			Eksisterer Ikke		Nei
Tegninger garasje			Eksisterer Ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle

Forutsetninger

eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende funksjonstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare

Forutsetninger

enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når
det gjelder å vise alle typer avvik.

Under befaringen var taktekking, terreng o.l gitt begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av snø.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Brenden, Sara	9578-5999-4-1049468	2026-02-01 12:07:33
Stenersen, Morten	9578-5999-4-1531812	2026-02-01 12:05:12

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
1. feb. 2026

Oppdragsnummer
71-0012/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brisklia 2, 2827 HUNNDALEN

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Sara Brenden, Morten Stenersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. april 1999

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8962500
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Badet er urørt siden byggeår.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det er byttet til rent brennende peis på stue i 2 etg. Dette ble utført i forbindelse med en opp pussing av stuen i omlag 2010.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det er oppgradert med nye stikk kontakter på soverom i kjeller og i plan 1. Vannvarmer i hovedplan har fått ny fast tilkopling. Det er gjort i henhold til forskrifter av huseier som har fagbrev Gr L og har vært installatør for egen bolig.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sist kontroll var den 13.11.24 Elvia utførte denne kontrollen. Det var ingen anmerkninger her.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er montert en EL bil lader i garasje. Denne er montert på eksisterende kurs for garasje.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen endringer

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Tilkoplet på kommunalt vann og avløp

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Denne ble målt av huseier med et kit som ble levert av en leverandør i Østfold. Dette ble utført rundt 2008 På dette tidspunktet så var det ikke over de foreskrevne grenseverdier.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Det er en liten sprekk i utvendig mur i plan U ved ovn. Det har har vært inspeksjon på denne av feiervesen og det har ikke vært noe avvik.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Godkjent av Gjøvik Kommune i 1999

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Foreligger ingen skaderapport eller tilstandsvurdering

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen av overnevnte foreligger

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Gitt av Gjøvik Kommune i 1999

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

Eventuell kommentar: Nei ingen planer for dette foreligger

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 71-0012/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Stenersen, Morten	**2026-02-01**	**Brenden, Sara**	**2026-02-01**

Identifikasjon

bankID Stenersen, Morten

Identifikasjon

bankID Brenden, Sara

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse	
Brisklia 2, 2827 HUNNDALEN	
Dato for energimerking **06.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256844**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **20416017**
Gårdsnummer **73**	Bruksnummer **199**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1999**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **267,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **257,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
132,87 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
148,64 kWh/m²	**39 803 kWh**



Brisklia 2, 2827 HUNNDALEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Brisklia 2, 2827 HUNNDALEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 02.02.2026

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gjøvik kommune

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	73	**Bruksnr.**	199	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Brisklia 2, 2827 HUNNDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i kroner**	
Vann og avløp	25272,-	
Renovasjon	8400,-	
Feiegebyr	593,-	
Slamtømming	,-	
Eiendomsskatt	7260,-	
Eiendomsskattetakst	1816900,-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja ☐	Nei ☒
- Sist avlest dato	DD.MM.ÅÅÅÅ	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)		
Kommentar:		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato:
30.01.2026

Tilknytning til veg

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	73	**Bruksnr.**	199	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Brisklia 2, 2827 HUNNDALEN								

Veg

Adkomst til eiendommen
☒ Offentlig
☐ Privat
☐ Ikke opparbeidet veg
☐ Adkomst til eiendommer er ukjent

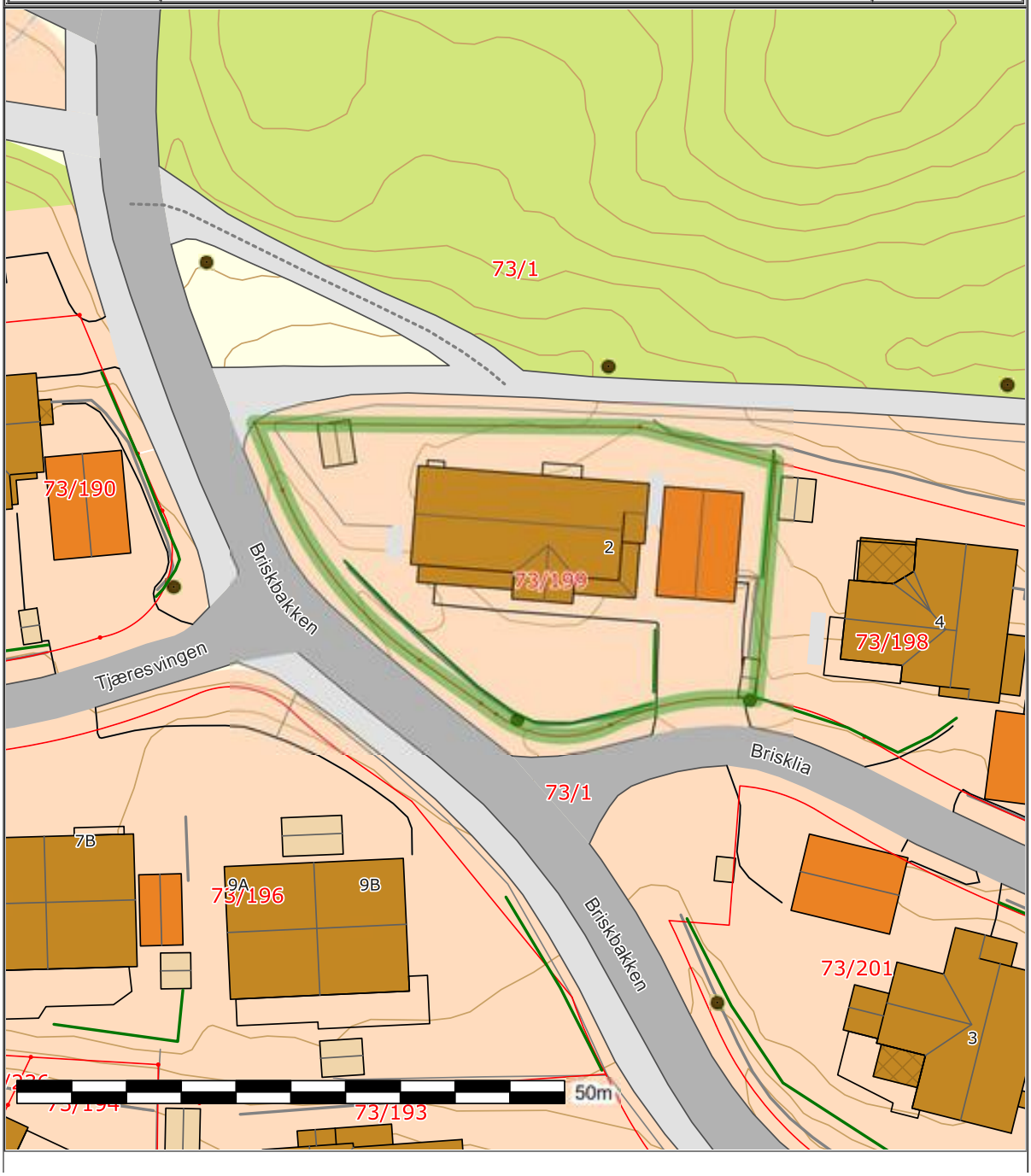
Kommentar

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 73	Bnr: 199	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Brisklia 2, 2827 HUNNDALEN			
Hj.haver/Fester:	BRENDEN SARA, BRISKLIA 2, 2827 HUNNDALEN, med flere			
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 30/1-2026 Sign:			Målestokk 1:500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 30.01.2026

Tilknytning til vann og avløp/andre tilknytninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	73	**Bruksnr.**	199	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Brisklia 2, 2827 HUNNDALEN								

Vann

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒

Kommentar

Avlesning av vannmåler er en privat sak mellom selger og kjøper og må leses av ved overtakelse.

Avløp

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja ☒	Nei ☐

Kommentar

På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold, inkludert tømming, påhviler hjemmelshaver.

Pålegg

Foreligger det pålegg om endring av tilknyttingsforhold og/eller utbedring av vannlekkasje?	Ja ☐	Nei ☒	Ikke vurdert ☐
Pålegget omfatter:			

Foreligger det pålegg om oppdatering av privat avløpsanlegg?	Ja ☐	Nei ☒	Ikke vurdert ☐
Pålegget omfatter:			

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato:
30.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**73**	Bnr:	**199**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Brisklia 2, 2827 HUNNDALEN**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 15.01.2021
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☒ Nei ☐	Frist for tiltaksplan: Se kommentar
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 27.04.2022
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp:
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:Tilsynet er utført i form av samtale på trappa(pga. sykdom/smittefare)

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 30.01.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gjøvik kommune

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	73	**Bruksnr.**	199	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Brisklia 2, 2827 HUNNDALEN								

Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger.	**Navn:**	**Formål:**	**Vedtaksdato:**	**Vedlegg sendt**
Kommuneplanens arealdel (KP)	3407 KP2020-2032 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032	Bebyggelse og anlegg, Nåværende Boligbebyggelse Bestemmelsesområde Se merknadsfelt om reguleringsplan	29.10.2020 Endringer godkjent 14. september 2023	☒
Kommunedelplan (KDP)				☐
Reguleringsplan (RP)	Reguleringsplan for Ny del av Øverbymarka (plan-id 05020161) med senere endringer	Eneboligområde (Be6)	25.6.1992	☒
Bebyggelsesplan (BP)				☐
Uregulert				☐
Bestemmelser				☒

Er det oppgitt både KP/KDP og RP/BP vil KP/KDP gjelde foran eldre RP/BP ved evt. konflikt mellom disse.
Se plan- og bygningslovens § 1-5.

Merknad:

Kommuneplanens arealdel § 1-4 Forholdet til øvrige reguleringsplaner:
a) Kommuneplanens arealdel går foran øvrige eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp i § 1-3, men de vil fortsatt gjelde så langt de ikke er i motstrid med kommuneplanens arealdel.

b) Reguleringsplaner som inneholder formålet spesialområde bevaring gjelder foran kommuneplanens arealdel for dette temaet.

c) Byggegrenser i reguleringsplanene gjelder foran byggegrensene i § 6-1.2.

d) Utnyttelsesgrad i prosent bebygd areal (%-BYA) i reguleringsplanene gjelder foran utnyttelsesgraden i § 9-3.1 og 2 i de tilfellene utnyttelsesgraden er høyere i reguleringsplanen.

Arealplaner under arbeid:
Ikke godkjente planforslag under forberedelse / behandling: Ja: ☒ Nei: ☒

Merknad:

Kommunen har påbegynt et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner i dette området. Ved oppheving vil det være kommuneplanens arealdel som gjelder alene inntil evt. nye arealplaner blir utarbeidet og vedtatt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

GJØVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT

9186T
73/199 Bsak F-fer

Sara Brenden/Morten Stenersen
Brisklia 2,
2827 HUNNDALEN

Vår ref. :	*Saksnr. :*	*Deres ref. :*	*Gjøvik,*
O02TRB/99-010483/511	*97/07979*		*03.06.99*

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningsloven av 14.06.85, § 99)

Anmelder	: Sara Brenden/Morten Stenersen.
Eiendom/byggested	: Brisklia 2, 73/199, Hunndalen.
Deres søknad	: 08.12.1997.
Arbeidets art	: Nybygg.
Byggets art	: Enebolig m/sokkelleilighet.
Behandling/vedtak	: Administrativt vedtak, sak byg 98/1071.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i mehold av plan-og bygningsloven § 99 gis det herved ferdigattest for hele bygget

Med hilsen, byggesaksavdelingen

Rolf Breivik
bygn.kontr.

Kontoradresse: Rådhuset, 2810 Gjøvik
Postadresse: Serviceboks 39, 2810 Gjøvik
Telefon: 61 18 95 00
Telefax: 61 18 97 64
Saksbeh: 61 18 97 49
Postgiro : 0804 5 45 55 06
Bankgiro: 2010.05.08002
Foretaksnr.: 940 155 223

GJØVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Sara Brenden/Morten Stenersen
Brisklia 2,
2827 HUNNDALEN

Vår ref. :	*Saksnr. :*	*Deres ref. :*	*Gjøvik,*
O02TRB/99-007564/511	*97/07979*		*28.04.99*

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(Etter plan- og bygningsloven av 14.06.85, § 99.2)

Anmelder	: Sara Brenden/Morten Stenersen
Eiendom/byggested	: Brisklia 2, 73/199, Hunndalen
Deres søknad	: 8.12.97
Arbeidets art	: Nybygg
Byggets art	: Enebolig m/sokkelleilighet
Behandling/vedtak	: Administrativt vedtak, sak byg 98/1071

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i mehold av plan-og bygningsloven § 99.2 gis det herved midlertidig brukstillatelse for hovedleilighet.

Ved befaring 23.04.99 ble det registrert flg.: Røykvarslere og brannslokkingsutstyr mangler. Det er for store åpninger (over 10 cm) mellom trinn i trapp, og håndlist på begge sider mangler. Avlufting av kloakk over tak mangler. Rekkverk/sikring av terrasse og mur ved garasje mangler.
Pipe/ildsted/tilgjengelighet for feier, skal kontrolleres av feiervesenet. Byggherre skal varsle feiervesenet for kontroll, tlf. 61189798 - 61171045.

Røykvarslere og brannslokkingsutstyr må monteres straks, de øvrige mangler må utbedres før hybelleilighet tas i bruk.

Med hilsen, byggesaksavdelingen

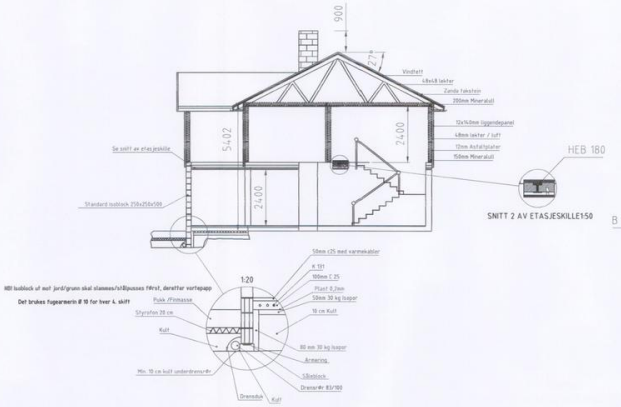
Rolf Breivik

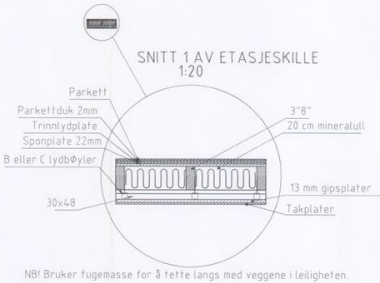
Kopi: Feiervesenet

Kontoradresse: Rådhuset, 2810 Gjøvik
Postadresse: Serviceboks 39, 2810 Gjøvik
Telefon: 61 18 95 00
Telefax: 61 18 97 64
Saksbeh: 61 18 97 49
Postgiro : 0804 5 45 55 06
Bankgiro: 2010.05.08002
Foretaksnr.: 940 155 223

HOVEDPLAN

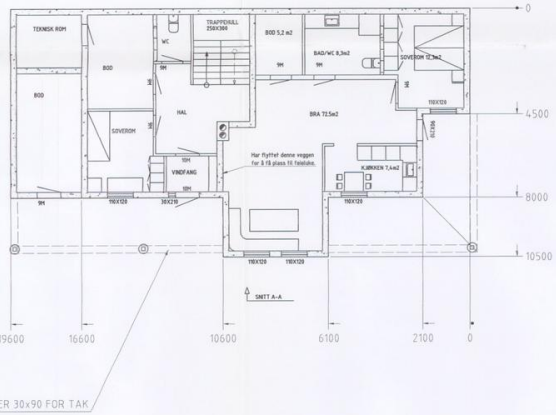


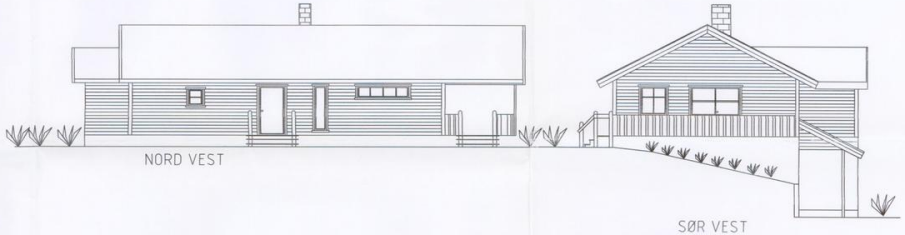




NB! Bruker fugemasse for å tette langs med veggene i leiligheten.

SOKKEL





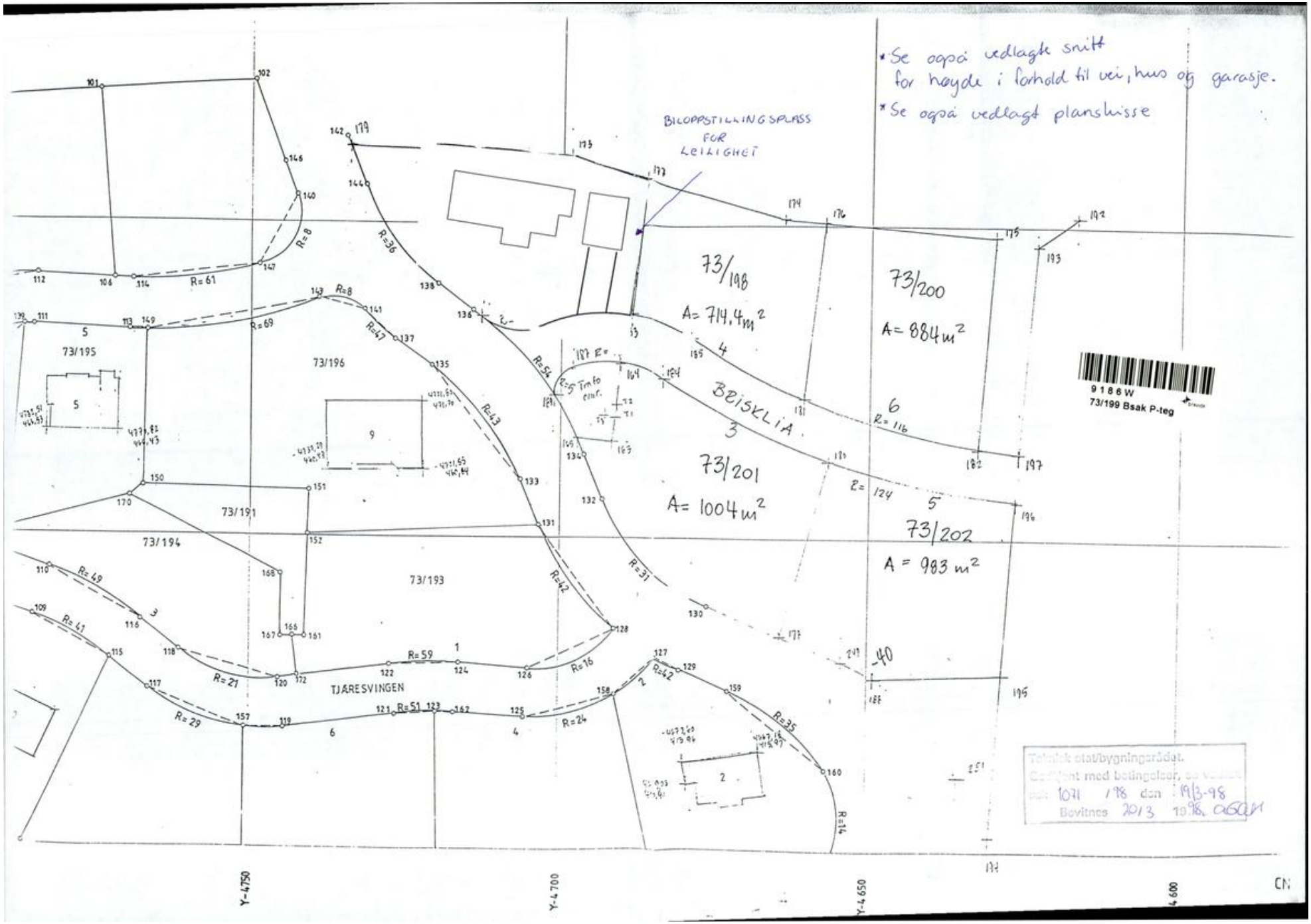


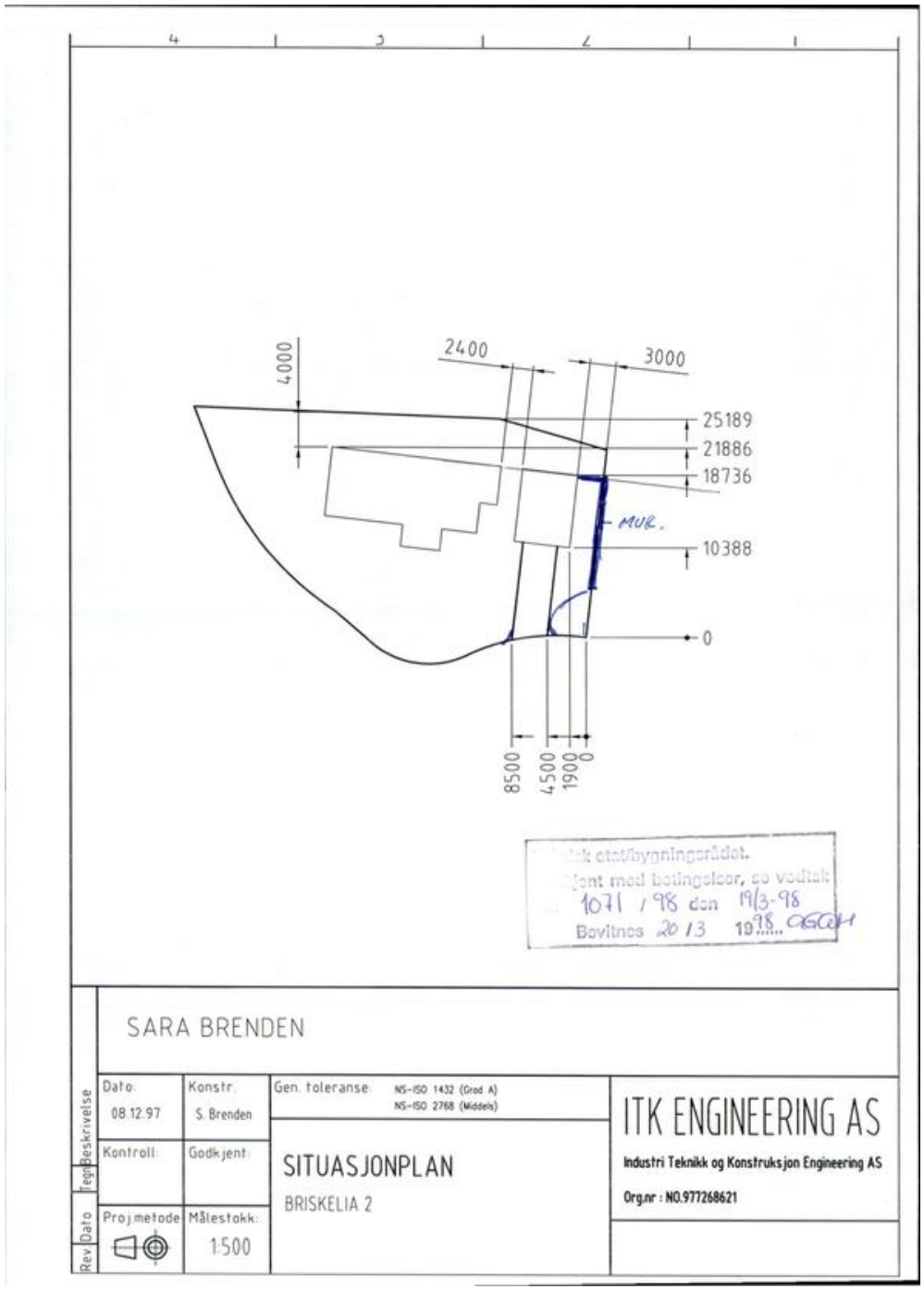
9186 X
73/199 Baak P-teg

Teknisk etat/bygningsrådet
Godkjent med betingelser, se vedtak
sak 1071/98 dan 11/3-98
Dispensasjon 2814 1998...06/01

SARA BRENDEN

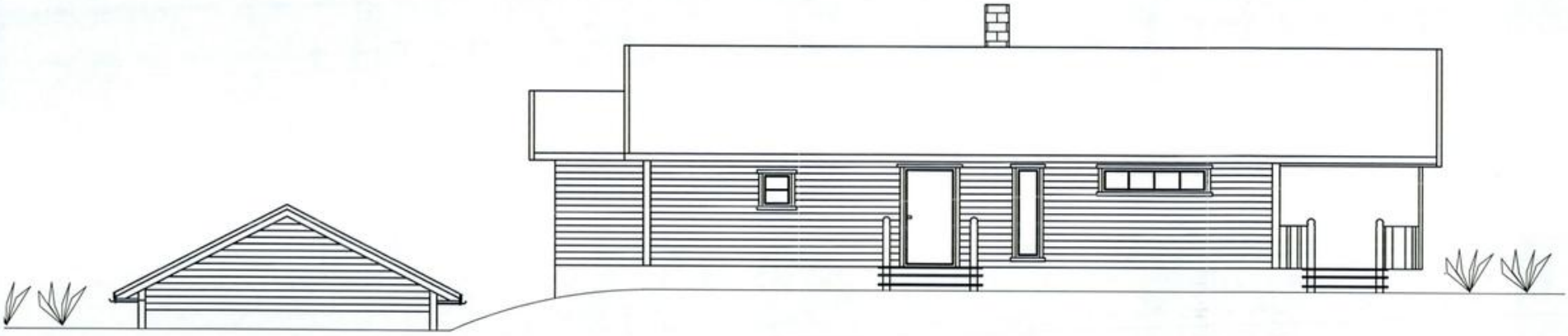
Dato: 25.11.97	Konstr: S. Brenden	Gen. toleranse: NS-ISO 1432 (Grad A) NS-ISO 2768 (Middels)	ITK Engineering A/S Industri Teknikk og Konstruksjon Engineering AS Org.nr : NO.977268621
Kontrollt:	Godkjent:	BRISKELIA 2 GJØVIK KOMMUNE	TEKNISK ETAT
Prosjektnr:	MStrukkt: 1:100		


* Se også vedlagt snitt for høyde i forhold til vei, hus og garasje.
* Se også vedlagt planskisse
BILOPPSTILLINGSPLASS FOR LEILIGHET
73/198
A= 714,4 m²
73/200
A= 884 m²
73/201
A= 1004 m²
73/202
A = 983 m²
BEISKLIA
TJÆRESVINGEN
73/195
73/196
73/191
73/194
73/193
9186W
73/199 Bsak P-teg
Teknisk etat/bygningsrådet.
Godkjent med bolingeiser, se vedlegg
Bevitnes 2013
Y-4750
Y-4700
Y-4650
Y-4600

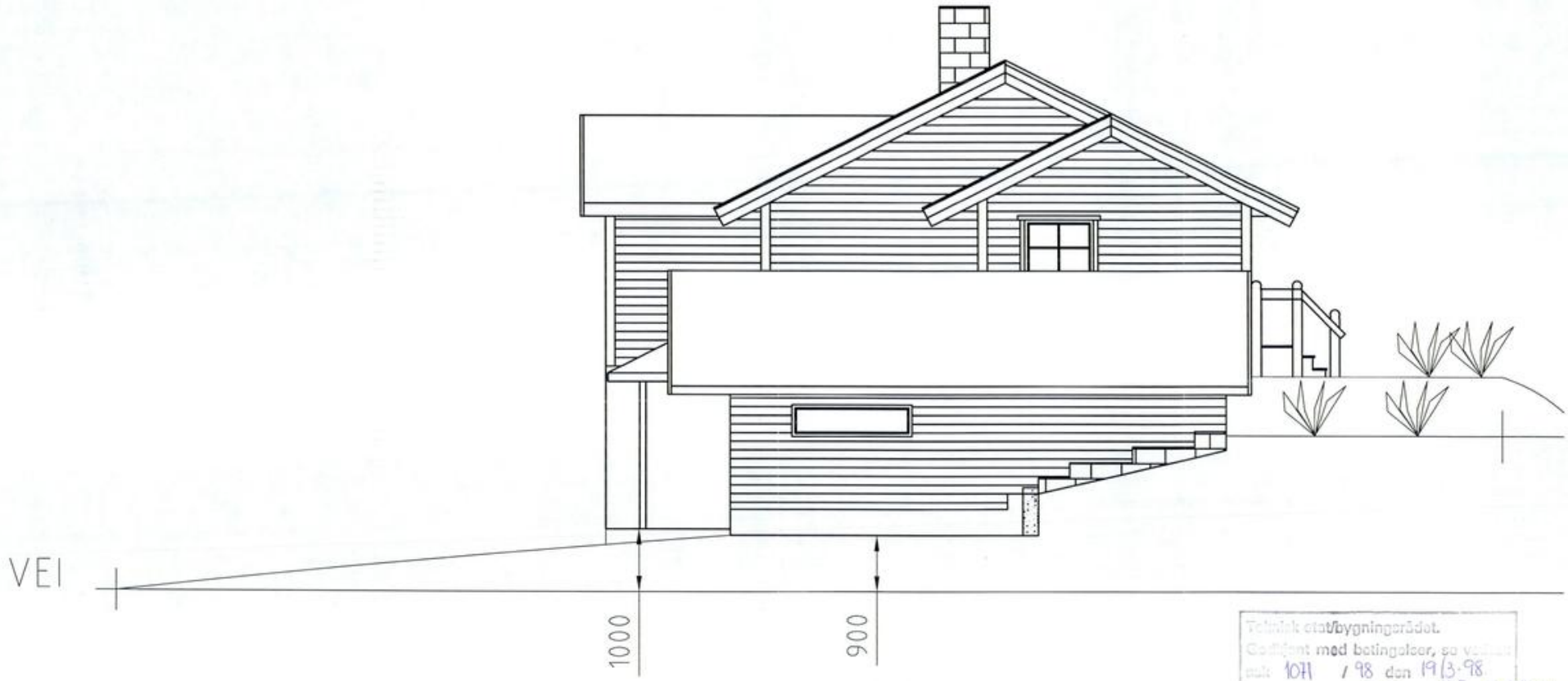

4
3
2
1
4000
2400
3000
25189
21886
18736
MUR.
10388
0
8500
4500
1900
0
SARA BRENDEN
Dato:
08.12.97
Konstr:
S. Brenden
Gen. toleranse:
NS-ISO 1432 (Grad A)
NS-ISO 2768 (Middels)
Kontroll:
Godkjent:
SITUASJONPLAN
BRISKELIA 2
Projmetode
Målestokk:
1:500
ITK ENGINEERING AS
Industri Teknikk og Konstruksjon Engineering AS
Org.nr : NO.977268621
Rev
Dato
Tegnbeskrivelse



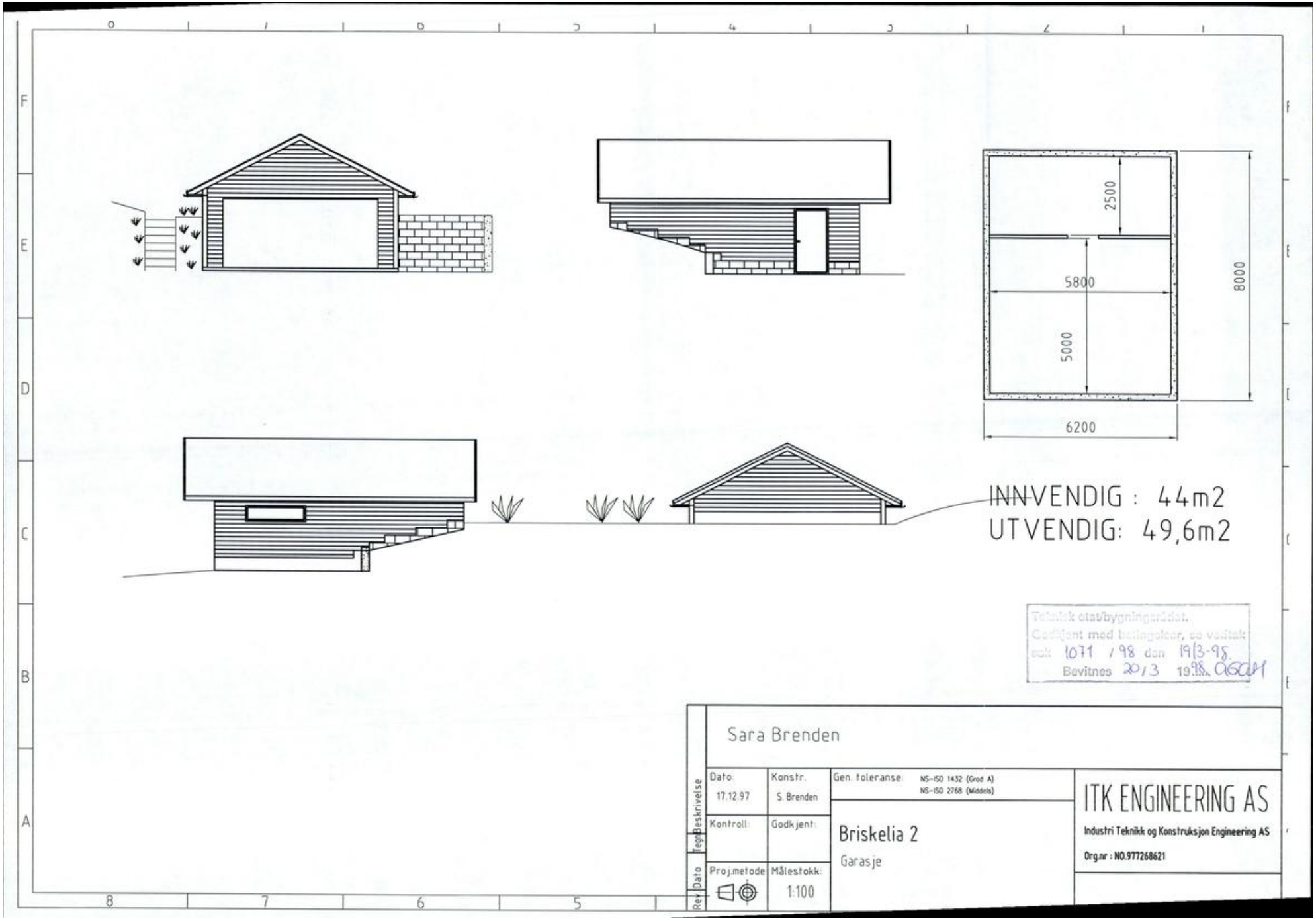
Teknisk etatbygningsråd.
Godkjent med bolingelser, se vedtak
nr. 1071 /98 den 19/3-98
Bevitnes 20/3 1998. AGRH



Teknisk etat/bygningsrådet.
Godkjent med betingelser, se vedtak
sak 1071 / 98 den 19.3-98
Bevitnes 20/3 1998. aGaH



Teknisk etat/bygningsrådet.
Godkjent med betingelser, se vedtak
sak 1071 / 98 den 19/3-98
Bevitnes 2013 1998. AGAH

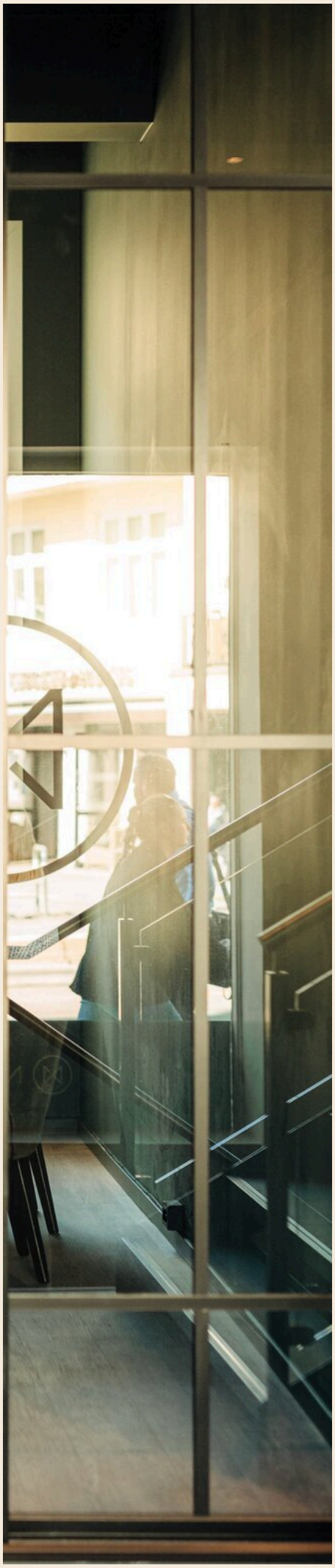

2500
5800
5000
8000
6200
INNVENDIG : 44m2
UTVENDIG: 49,6m2
Teknisk etat/bygningsrådet.
Godkjent med bemerkelser, se vedtak
sak 1071 / 98 den 19/3-98.
Bevitnes 20/3 1998. AGdH
Sara Brenden
Dato: 17.12.97
Konstr. S. Brenden
Kontroll:
Godkjent:
Proj.metode
Målestokk: 1:100
Gen. toleranse: NS-ISO 1432 (Grad A)
NS-ISO 2768 (Middels)
Briskelia 2
Garasje
ITK ENGINEERING AS
Industri Teknikk og Konstruksjon Engineering AS
Org.nr : NO.977268621
Rev Dato Beskrivelse

Velkommen til

Nordvik Gjøvik

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gjøvik og Toten godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

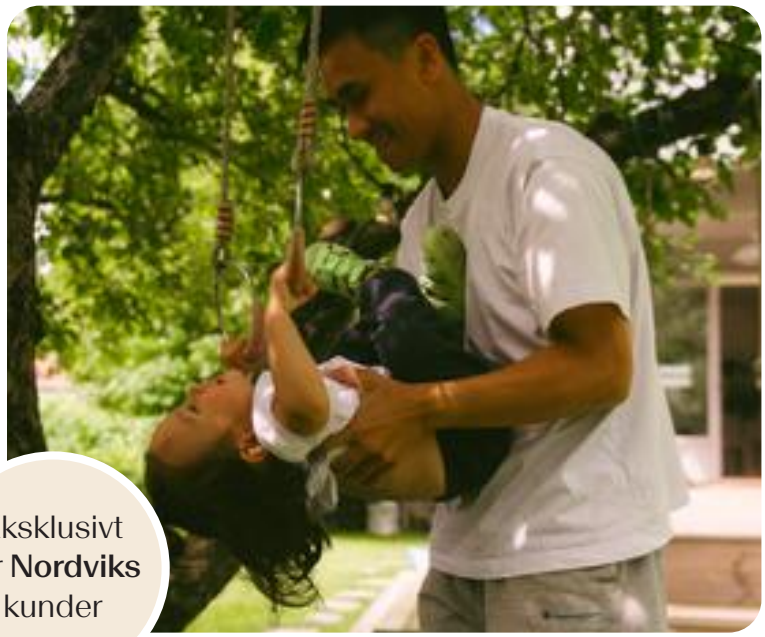


Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK
gjovik@nordvikbolig.no
950 89 800

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 71-0012/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Brisklia 2 2827 HUNNDALEN
Matrikkel: Gnr 73, bnr 199 (ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Henning Huse

Eiendomsmegler MNEF / Partner
GLT Eiendomsmegling AS
h.huse@nordvikbolig.no
455 19 750